

**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA**

KATEDRA MANAGEMENTU

Možnosti financování výstavby sportovního centra

Sports Center Construction Funding Possibilities

Student: Bc. Marie Vítámvášová

Vedoucí diplomové práce: Doc. PhDr. Ing. Jan Novotný, CSc.

Ostrava 2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Místopřísežné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Možnosti financování výstavby sportovního centra“ vypracovala samostatně a uvedla v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje a v Příloze č. 2 – č. 14 podklady poskytnuté finančními institucemi jako je KB, HB, ČMSS, SML na jejichž základě byla zpracována praktická část a tyto produkty byly vzájemně analyzovány, porovnávány a vyhodnocovány.

Ostrava, 30. dubna 2010

Bc. Marie Vítámvášová

Poděkování

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce panu doc. PhDr. Ing. Janu Novotnému, CSc., za odborné vedení této práce, ochotu, přístup, věnovaný čas, velmi užitečnou metodickou pomoc a za podnětné připomínky, které mi poskytl při zpracování této práce. Na tomto místě bych chtěla také poděkovat paní Stanislavě Coufalové, panu Lubomíru Kohoutovi, panu Ing. Vladimíru Berkovi a panu Mgr. Romanu Štoudkovi za ochotu spolupracovat, cenné rady a modely financování pro účely této diplomové práce.

Ostrava, 30. dubna 2010

Bc. Marie Vítámvášová

OBSAH

Obsah.....	5
1 Úvod.....	6
2 Teoretická část, financování sportovních institucí.....	10
2.1 Národní hospodářství	10
2.2 Právní formy podnikání.....	12
2.3 Finance a finanční řízení všeobecně.....	17
2.4 Financování firmy	19
2.5 Financování podniku z vlastních a cizích zdrojů	21
3 Aplikace jednotlivých variant financování	28
3.1 Sportovní centrum - popis, vybavení a rozpočet výstavby	28
3.2 Úvěry	31
3.3 Hypotéky	34
3.4 Pronájem.....	37
3.5 Stavební spoření – úvěr	42
3.6 Státní dotace	46
3.7 Strukturální fondy z EU	47
4 Zhodnocení nejlepší varianty	51
4.1 Nejvýhodnější kombinace analyzovaných modelů financování	54
5 Závěr.....	56
Seznam použité literatury	58
Přehled použité literatury	58
Přehled zákonů	60
Přehled internetových adres a odkazů	61
Seznam obrázků a tabulek.....	62
Seznam zkratk	63
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce.....	64
Přílohy	65

1 ÚVOD

Zásadní otázku, kterou musí podnikatel v začátcích své podnikatelské činnosti řešit, je oblast plánování a financí. Malé podniky zpravidla nedisponují většími finančními zdroji a při žádosti o externí prostředky naráží na problém a jsou v tomto případě v nevýhodě oproti velkým společnostem.

Když se zamyslíme nad financováním podniku, asi podstatná část lidí si představí úvěr. Bankovní úvěr je tradičním způsobem, jenž při svém podnikání k financování využívá celá řada už zaběhnutých podniků. Stále častěji se objevují nové finanční produkty, na které mohou pomýšlet i malé společnosti.

Jednou z několika alternativních možností, jak získat finanční prostředky, mohou být i různé záruční programy, garanční fondy, či dotace. Jedná se zpravidla o aktivity, které spravují nadnárodní, či mezinárodní instituce, nebo také zájmová sdružení, které pak umožní bankám nebo investorům minimalizovat, či rovnou pokrýt rizika plynoucí z financování nejrozličnějších projektů malých, středních, ale i velkých firem. V současnosti je také využíváno operačních programů v rámci fondů Evropské unie.

Jako zajímavá varianta financování určitých forem projektů může být i finanční nebo operativní pronájem (leasing). Možností financování podnikání je na trhu celá řada. Je možné i výhodné je vzájemně a hlavně vhodně kombinovat. Záleží na fázích rozvoje společnosti, charakteru projektu a na osobních preferencích. Občané i podnikatelé se musí aktivně starat, aby se velikost jejich majetku nezmenšovala díky inflaci nebo zastarání, ale naopak se rozrůstala.

Při zakládání podniku je důležité vyřešit tři základní otázky – což je koncept a pojetí podnikatelského záměru, volba právní formy podnikání a nakonec forma, velikost a varianty získání prvotního kapitálového vkladu společnosti. Z pohledu finančního řízení ovlivňuje právní formu podnikání - způsobu vytváření základního kapitálu a jeho výše, externí zdroje financování a přístup k nim, rozhodování o činnosti podniku, využití zisku, ručení za závazky podniku, a v neposlední řadě i negativní výsledky podnikání. Před založením firmy je důležitější připravit a vyhodnotit ekonomickou podstatu – nebo-li, podnikatel podniká proto, aby vydělal. Ovšem existuje řada otázek, na které by si měl podnikatel před zahájením činnosti odpovědět (co, komu, za kolik).

Finanční řízení a rozhodování podniku je zásadní podstatou tržní ekonomiky a ekonomické činnosti obecně. Finanční kritéria a cíle tvoří podstatnou část celkových ekonomických cílů podniku jak z krátkodobého tak i z dlouhodobého hlediska. Okolí podniku ovlivňuje nejrůznější oblasti, např. finanční politika státu, poměry na kapitálovém trhu, pohyby měn a měnových kurzů, či státní zásahy do podnikového hospodaření. Oblast ekonomie v hospodářském procesu je založena na postavení peněz, jako na univerzální protihodnotě a na hodnotových tocích, jenž jsou v ekonomickém procesu modelovány pohybem peněz.

Vyspělé ekonomické systémy jsou postaveny na fungujících tocích peněz. Peníze mají funkci oběživa, platidla a dají se akumulovat. Mohou sloužit jako kapitál. Mají i různé podoby – hotovostní, devizy, drahé kovy, cenné papíry, aj. Tyto jejich charakteristiky je předurčují jako specifické zboží, které má svůj specifický trh – trh finanční. Jedná se o největší trh, který vzájemně podporuje i trhy ostatní – trh služeb, trh výrobků, trh pracovní síly, aj.

Banky a různé bankovní instituce jsou nejstaršími a tradičními finančními institucemi, zabývajícími se obchody s penězi a poskytující nejrůznější finanční služby, jak fyzickým osobám, tak i právnickým osobám. Finanční instituce jsou podnikatelskými subjekty, vyvíjející svoji činnost za účelem dosažení zisku. Zisk bankovních institucí je dán úrokovým rozpětím, tzn. banky získávají peníze levněji, než je poté půjčují. V České republice působí vedle univerzálních bank poskytující svým klientům širokou škálu finančních služeb i banky specializované – družstevní záložny, hypoteční banky, leasingové (nájemní) společnosti a stavební spořitelny. Ovšem i banky samotné zakládají své dceřiné společnosti k poskytování specializovaných finančních služeb (stavební spořitelny, investiční a kapitálové společnosti, pojišťovny, penzijní fondy, leasingové (nájemní) společnosti).

Tato diplomová práce a informace v ní zpracované by měly směřovat k vytvoření přehledu o možných variantách finančních produktů vhodných k investování nebo financování výstavby, a to nejen sportovního centra k němuž se tato práce vztahuje, ale i k dalším investičním záměrům.

Cí

Cílem práce je popsat a rozdělit nejrozumnější varianty a kombinace financování výstavby sportovního centra, přiblížit možnosti stávajícího finančního trhu v ekonomickém systému České republiky. Dále pak podrobně analyzovat a vzájemně porovnávat určité produkty vhodné k financování v takovém rozsahu, jako jsou úvěry, hypotéky, pronájem a dotace. Finanční služby a produkty jsou v této práci pojímány jako celek, s ohledem na provázanost se všemi specifickými oblastmi.

Tato práce by se měla soustředit na identifikaci základních předpokladů, skutečností a klíčových momentů, které tkví v možnostech získání půjček od specializovaných finančních institucí, státu nebo Evropské unie.

Po pečlivém analyzování zkoumaných produktů pak bude doporučena nejvýhodnější forma financování výstavby sportovního centra nebo jejich případné kombinace.

Metodologie

Na základě použitých metod empirického a teoretického poznání bylo možné zpracovat tuto diplomovou práci. Nejprve bylo využito rozpracování problematiky na podstatě deskriptivní analýzy, díky níž na základě dostupné nejprve domácí literatury, a dodatečně i zahraniční literatury, bylo možné specifikovat oblast financí a všeobecně financování sportovních institucí.

Další část byla zaměřena především na základní vazby a terminologii v oblasti členění subjektů v národním hospodářství a následně pak právní formy podnikání. Provedením analýzy dostupných sekundárních zdrojů a pramenů byla definována terminologie a jednotlivé oblasti a přístupy k zakládání podniku, finančnímu řízení podniku, financování podnikání z vlastních a cizích zdrojů, potřebné pro tuto práci.

Pro samostatné vymezení základních fází financování výstavby sportovního centra byla vedle empirických šetření použita metoda třídění. Dále byla použita metoda deskriptivní komparace (srovnání) a kauzální (příčinné) analýzy různých variant financování dostupných na českém bankovním trhu a stupně jejich relevantního využití pro potřeby financování kompletní výstavby sportovního centra.

Využita byla řada dalších metod, jako jsou - metoda řízených rozhovorů s jednotlivými bankovními poradci, obchodními zástupci bank nebo obchodní ředitelkou, v případě Českomoravské stavební spořitelny. Dále pak byla využita metoda dedukce, kauzální (příčinné) analýzy procesů, analýzy poznatků a vlastních zkušeností v oblasti využívání bankovních produktů.

Na základě komparace (srovnání) a rozboru všech šetření u analyzovaných finančních produktů nabízených na bankovním trhu v České republice, bude možné vyhodnotit nejlepší variantu financování nebo jejich vhodné kombinace pro potřeby výstavby sportovního centra.

2 TEORETICKÁ ČÁST, FINANCOVÁNÍ SPORTOVNÍCH INSTITUCÍ

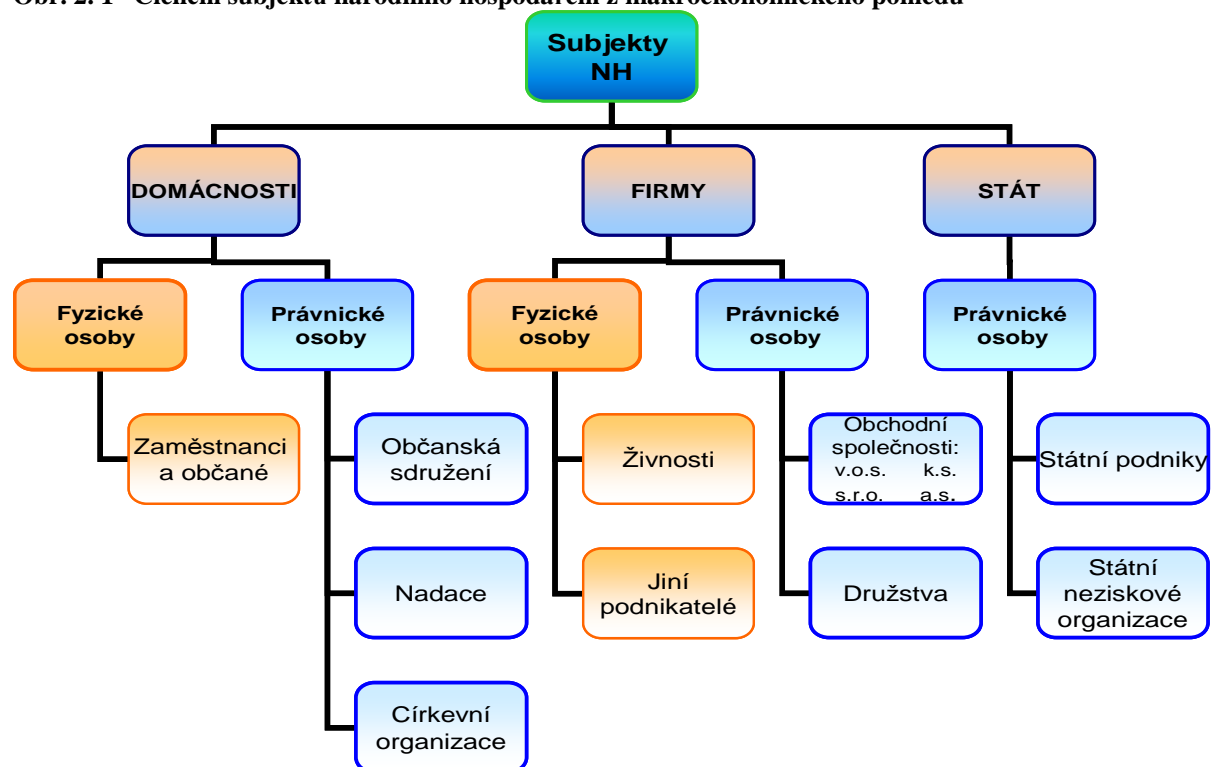
2.1 Národní hospodářství

Členění subjektů národního hospodářství z makroekonomického pohledu

Národní hospodářství v tomto pohledu sleduje 4 oblasti:

- domácnosti, firmy, stát;
- fyzické osoby, právnické osoby;
- právní formy subjektů v hospodářství;
- zisková a nezisková sféra.

Obr. 2.1 Členění subjektů národního hospodářství z makroekonomického pohledu



Zdroj: Vlastní zpracování podle - Švarcová, Jena. *Ekonomie – Stručný přehled*. Zlín: Ceed, 2003/2004, str. 53.

Členění subjektů národního hospodářství z mikroekonomického pohledu

Fyzická osoba je člověk jako jednotlivec. Její způsobilost k právním úkonům (nabývat práv a brát na sebe povinnosti) vzniká zletilostí v plném rozsahu. Zletilosti je nabýváno dovršením osmnáctého roku života. Nezletilí mají způsobilost pouze k takovým právním úkonům, které jsou svoji povahou přiměřené rozumové vyspělosti odpovídající jejich věku.

▪ Podnikatelé

- živnostenský zákon č. 455/1991 Sb. - podnikání na základě živnostenského oprávnění,
- jiná oprávnění a zákony (pro lékaře, veterináře apod.) podnikající na jejich základě.

▪ Zaměstnanci

- osoby vstupující se svými zaměstnavateli do pracovně-právních vztahů, řídící se zákoníkem práce.

Právnícká osoba je nejčastěji skupina lidí, splňující podmínky stanovené zákonem (např. registrace v obchodním rejstříku). Právnícká osoba (jako celek) je způsobilá vstupovat do právních vztahů a brát na sebe práva a povinnosti. Právnícké osoby mohou být také společníky v jiných právníckých osobách. Ve výslovně stanovených případech může být právníckou osobou jediný člověk u společnosti s ručením omezením nebo jediný společník (právnícká osoba) u akciové společnosti.

I právnícké osoby mají způsobilost mít práva a povinnosti. Právníckými osobami jsou sdružení fyzických nebo právníckých osob; účelová sdružení majetku; jednotky územní samosprávy; jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon.

K založení právnícké osoby je třeba písemná smlouva nebo zakládající listina, pokud to zákon individuálně nestanoví. Právnícké osoby vznikají dnem, kterým jsou zapsány do obchodního rejstříku nebo do jiného zákonem určeného registru (rejstříku), pokud jejich vznik nestanoví zvláštní zákon jinak.

Obchodní společnosti – řídící se obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb.:

- veřejná obchodní společnost (v. o. s.)
- komanditní společnost (k. s.)
- společnost s ručením omezeným (s. r. o.)
- akciová společnost (a. s.)

- **Družstva**

také se řídí obchodním zákoníkem. Družstva pak můžeme fyzicky rozdělit na bytová, spotřební, stavební, uměleckých řemesel, výrobní, zemědělská, aj.

- **Státní podniky**

ty se řídí zákonem o státním podniku č. 111/1990 Sb.

- **Obecně prospěšné společnosti**

jsou řízeny dle zákona o obecně prospěšných společnostech č. 248/1995 Sb.

U většiny firem je hlavním zdrojem informací pro řízení obchodní zákoník. Některé druhy právnických osob se při podnikání musí řídit ještě speciálními zákony (zákon o bankách, zákon o burze cenných papírů, zákon o investičních fondech, zákon o pojišťovnách, zákon o rozhlasovém a televizním vysílání, aj.). V podnikání je také nezbytný občanský zákoník, který firmy využívají, pokud nenachází řešení v zákoníku obchodním. Občanský zákoník je normou obecnou upravující právní vztahy mezi občany vzájemně, mezi občany a firmami, a také některé vztahy mezi firmami navzájem. Obchodní zákoník je normou speciální a upravuje vztahy pouze mezi firmami. Před začátkem podnikání je důležité získat oprávnění k podnikání – tzv. živnostenské oprávnění.

2.2 Právní formy podnikání

Při zakládání podniku je třeba vyřešit tři základní otázky:

- podnikatelský záměr – jeho pojetí (koncept),
- právní forma podnikání – její volba,
- prvotní kapitálový vklad – jeho výše a forma získání.

Právní forma podnikání ovlivňuje z pohledu finančního řízení způsob tvorby základního kapitálu a jeho výši; způsob rozhodování o činnosti podniku a využití zisku; způsob ručení závazky podniku a negativní výsledky podnikání; externí zdroje financování a přístup podniku k nim (úvěry, emise akcií a dluhopisů, aj.).

Podnikání jednotlivce – jedná se o nejvíce zastoupenou formu podnikání. Podle živnostenského zákona jsou vytvářeny živnosti, kde fyzická osoba – majitel, ručí za závazky svého podnikání celým svým osobním majetkem. Jemu samotnému připadá celý zdaněný zisk, stejně tak sám nese ztrátu za své podnikání.

Obchodní společnosti – jde o převažující formu podnikání. Jsou právnickými osobami jak stanovuje obchodní zákoník. Dělíme je na dvě oblasti podle rozsahu ručení společníků za závazky společnosti.

- **Osobní společnosti**

Je možné je charakterizovat jako společnosti, kde není povinné vytvářet základní kapitál, ručení společníků je neomezené, tzn. ručí společně a neodlišeně za případné závazky společnosti, na řízení společnosti se osobně podílí společníci.

Patří sem veřejná obchodní společnost (v. o. s.) a komanditní společnost (k. s.).

VEŘEJNÁ OBCHODNÍ SPOLEČNOST (v. o. s.) – je založena na základně společenské smlouvy. Základní kapitál je tvořen součtem vkladů společníků, ti si pak dělí zisk mezi sebe podle ujednání ve společenské smlouvě. Za závazky společnosti ručí společníci celým svým osobním majetkem. Z pohledu daňového se jedná o nejvýhodnější formu podnikání.

KOMANDITNÍ SPOLEČNOST (k. s.) – vytváří se na základě společenské smlouvy. Tato forma společnosti má dva druhy (typy) společníků.

Komanditisté – ručí pouze výší svého vkladu, tvořící základní kapitál společnosti. Na vedení společnosti se osobně nepodílí.

Komplementáři – nemají povinnost vkládat své peníze do společnosti. Řídí společnost a za závazky společnosti ručí celým svým majetkem.

- **Kapitálové společnosti**

Charakterizujeme je jako společnosti, kde společníci ručí omezeně za případné závazky společnosti (tedy do výše svého nesplaceného vkladu), osobní účast společníků na řízení společnosti je nahrazena orgány společnosti a jsou povinny vytvářet základní kapitál.

Řadíme sem společnost s ručením omezeným (s. r. o.) a akciovou společnost (a. s.).

SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM (s. r. o.) – jedná se o kapitálovou společnost. Základní kapitál je minimálně 200 tis. Kč, tvoří se dopředu stanovenými vklady společníků. Společníci, nejméně však 1 osoba, maximálně 50 osob, ručí celým svým majetkem pouze do výše svého nesplaceného vkladu.

AKCIOVÁ SPOLEČNOST (a. s.) – opět se zde jedná o kapitálovou společnost. Základní kapitál je minimálně 2 mil. Kč a je tvořen prodejem akcií. Obchodní zákoník stanovuje omezující pravidla pro základní kapitál, např. jeho velikost se zapisuje do obchodního rejstříku vedeného u obchodního soudu; změna základního kapitálu podléhá schválení valné hromady a musí být zachycena v obchodním rejstříku; o jeho snížení musí být informování věřitelé, kteří pak mohou žádat o dodatečné zajištění svých pohledávek, aj.

Za své závazky ručí společnost celým svým obchodním majetkem. Akcionáři nesou pouze riziko znehodnocení akcií, ale nijak jinak neručí.

Výhodou u akciových společností je neomezený počet akcionářů a nejjednodušší přístup ke kapitálovým zdrojům na finančním trhu a také k dodavatelským a dlouhodobým úvěrům. Je nejvíce regulována státem, což zajišťuje větší průhlednost jejího hospodaření a hodnocení hospodaření.

Akciové společnosti jsou znevýhodněny větší mírou regulace státem a vyšší mírou zdanění zisku, protože k zisku zdaňují i dividendy.

STÁTNÍ PODNIK (s. p.) – tento podnik je vlastněn státem a hospodář s majetkem státu. Podléhá v řízení a činnosti zákonu o státním podniku č. 111/1990 Sb. Zřizovatelem státního podniku je buď ústřední orgán státní správy – ministerstvo nebo orgány místní samosprávy – obecní úřad, magistrát města, které zakládají odpovídající podnik vydáním zakládací listiny. Ručí celým svým obchodním majetkem.

U nás se můžeme setkat se dvěma oblastmi státních podniků:

- sloužících k zajištění státních zájmů (např. Povodí Moravy, s. p., Lesy ČR, s. p.) – nejčastěji neziskové organizace,
- s podnikatelskou činností (např. Státní tiskárna cenin, s. p., Česká pošta, s. p.) – s cílem dosahovat zisk.

DRUŽSTVO – je právnická osoba a je zakládáno za účelem podnikání nebo zabezpečování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb členů družstva. Musí být tvořeno minimálně pěti členy, tzn. pět fyzických osob nebo alespoň dvě právnické osoby. Zákon maximální (omezující) počet členů družstva nestanovuje. Družstvo ručí za závazky celým svým

majetkem, jeho členové nijak neručí. Základní kapitál je tvořen celkovým součtem členských vkladů, je zapisován a jeho minimální výše při zakládání družstva musí být 50 tis. Kč. Bez ohledu na výši členského vkladu, přísluší každému členu hlasovací právo. Je to tedy nejdemokratičtější forma podnikání.

Zakládání podniku

Právní forma podnikání byla vysvětlena výše. To se ovšem jedná pouze o formální pohled na věc. Důležitější je však před založením firmy připravit a vyhodnotit ekonomickou podstatu – podnikatel podniká proto, aby vydělal. Existuje řada otázek, na které by si podnikatel měl odpovědět:

- Co bude vyrábět (prodávat)?
- Pro koho (komu) bude vyrábět (prodávat)?
- Jaká bude jeho cenová strategie a forma distribuce?
- Jaké výrobní faktory bude využívat?
- Na jak velkém trhu bude aktivní?
- Jaká jsou rizika vnějších vlivů na podnikání?

Definování zakladatelského rozpočtu je nejdůležitějším výstupem podnikatelova snažení při řešení ekonomické stránky jeho podnikání. Zakladatelský rozpočet se sestává ze dvou základních částí:

- rozpočet nákladů (výdajů) a výnosů (příjmů) – tímto způsobem získá podnikatel primární informace a představu o ročním hospodaření firmy a posoudí výnosnost zamýšleného podnikatelského záměru,
- rozpočet dlouhodobého a oběžného kapitálu a zdrojů krytí – zobrazené v rozvaze (bilanci) podniku.

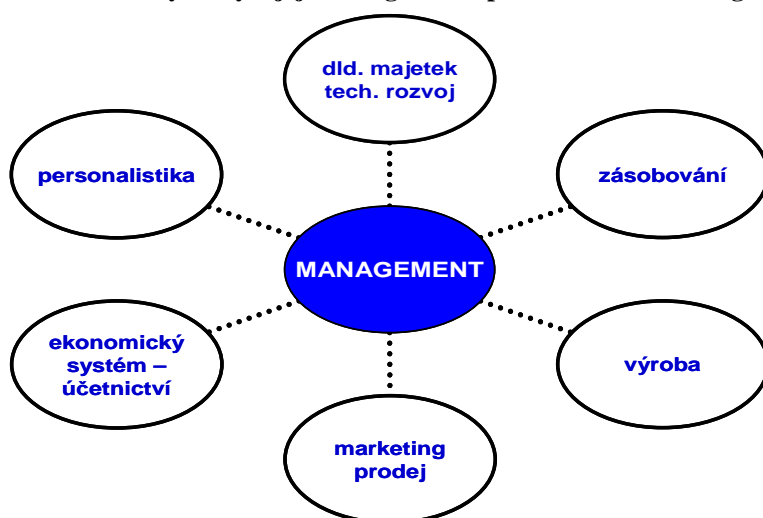
Struktura podniku a její organizace

Organizační proces v podniku se sestává z několika kroků. Rozeznání (rozlišení) činností, neboli naplánování úkolů a zajištění k tomu potřebných procesů, tzn. sloučení definovaných činností dle stanovených kritérií v závislosti na specializaci. Práce se pak stává organizovanou a přehlednou. Pokud vytvořené skupiny činností přiřadíme ke konkrétním útvarům v podniku,

proces organizování je ukončen. Dalším krokem jsou role lidí, přiřazení a stanovení jejich činností a odpovědnosti. Tedy konkrétně kdo, co a kde bude zajišťovat. V pracovních popisech bývají role přesně rozčleněny a popsány.

Aby mohl podnik fungovat a byl schopen existovat na určité úrovni, je nutné podnik hierarchicky rozdělit na řídicí oblasti a jejich dílčí oblasti nebo-li subsystémy. Na řízení podniku se podílí oblast managementu. Na tu jsou navázány další složky podnikových subsystémů vzájemně spolupracujících.

Obr. 2. 2 Podnikové systémy a jejich fungování a provázanost na management společnosti



Zdroj: Vlastní zpracování podle - Švarcová, Jena. *Ekonomie – stručný přehled*. Zlín: Ceed, 2003/2004, str. 73.

Oblast dlouhodobého majetku a technického rozvoje společnosti má pod sebou další oblasti:

- kde vyrábět, na čem vyrábět, výzkum, vývoj a inovace výrobků či služeb.

Ekonomický systém – účetnictví zajišťuje:

- daně, účetnictví, výpočty – co nám daná výroba (služba) vynesce, zda to bude rentabilní, kde na to vezmeme peníze.

Zásobování a skladování řeší:

- z čeho vyrábět, od koho, co a kolik nakupovat, jak a kde skladovat, neboli efektivní skladová a zásobovací politika.

Výrobní sféra se zajímá o to:

- jak by měla být samotná výroba uspořádána, plánování, příprava výroby, výrobní zdroje, rozpracovanost výroby (materiál, nedokončená výroba, polotovary, hotové výrobky), výrobní proces.

Marketing a prodej sleduje a vyhodnocuje:

- komu a za kolik prodávat – segment zákazníků, distribuce, jak na výrobky či služby nalákat, tedy jejich propagace.

Personalistika se stará o to:

- kdo bude vyrábět nebo poskytovat službu, kdo tyto pracovníky bude řídit, školení pracovníků, správu nejen pracovních smluv, aj.

2.3 Finance a finanční řízení všeobecně

Rozhodující stránkou tržní ekonomiky a ekonomické činnosti je finanční řízení a rozhodování podniku. Vyčlenilo se jako samostatná disciplína po bouřlivém a značně dynamickém vývoji.

Různorodé formy podnikatelských jednotek svým fungováním vyvolávají rozmanité finanční transakce, a tím i potřebu rozhodování, kterým se zabývá tato ekonomická oblast. Z krátkodobého i z dlouhodobého hlediska tvoří finanční kritéria a finanční cíle podstatnou součást celkových ekonomických cílů podniku. Pokud se má podnik zdokonalit (vyvíjet se) a účinně fungovat jako samostatná právní a ekonomická jednotka, musí být v celkovém řízení důsledně respektována všechna kritéria i cíle stanovené podnikem.

Na okolí podniku mají vliv různé oblasti. Jde především o finanční politiku státu (dotační, daňová, celní), o poměry na kapitálovém trhu, pohyby měny a měnových kurzů nebo zásahy státu do podnikového hospodaření formou např. stanovení minimálních mezd, ekologickými pravidly, regulací cen atd. Jedná se tedy o vnější finančně-ekonomické prostředí podniku a s ním je úzce spojeno finanční řízení a rozhodování na celopodnikové úrovni.

Vznik společnosti, její fungování, nejrozličnější formy spojování společností nebo zánik jsou doprovázeny v tržní ekonomice pohybem peněžních prostředků, podnikového kapitálu a také finančních zdrojů.

Oblast ekonomie, jakož to vědní obor, vytváří prostor pro teoretickou sféru finančního řízení v hospodářském procesu. Je založen na postavení peněz, jako na rovnocenné (univerzální) protihodnotě a hodnotové toky, které jsou v ekonomickém procesu modelovány pohybem peněz.

Kapitál společnosti nabývá různých forem a z finančního ohledu je na ekonomickou (hospodářskou) činnost pohlíženo jako na přeměnu kapitálu do nejrozličnějších podob majetku:

- **fyziký kapitál** – rozumíme tím výrobky, které nejsou použity ke spotřebě, ale k další výrobě (tovární budovy, stroje, nástroje, vybavení kanceláří, materiálové zásoby, polotovary, rozpracovaná a nedokončená výroba, zboží, výrobky,...),
- **finanční kapitál** – peníze a jiná finanční aktiva (obligace, akcie, pohledávky,...),
- **lidský kapitál** – zásoba technických znalostí a dovedností ztělesněných v pracovních silách (získaných zejména studiem nebo praxí),
- **technologie** – složité výrobní postupy, jejichž objevení představuje investice do výzkumu (software, licence, patenty,...).

Uvedené formy kapitálu mají společný rys a to, že v budoucnosti zpravidla přináší jednotlivci, firmě nebo státu (tzn. ekonomickému subjektu), který v současnosti utratil (vydal, vynaložil) určité zdroje na jeho nabytí, nějaký další dodatečný příjem nebo užitek.

Kapitál je výrobní faktor, ale musíme rozlišovat používání kapitálu a investování do kapitálu.¹

Koloběh kapitálu začíná procesem vázání peněz v majetku – vložení peněz (investice) do (nákup strojů, nástrojů, materiálů, zboží, služeb, výrobních faktorů – např. práci) a uvolnění peněžních částek (dezinvestice) (prodej výrobků, zboží, služeb, finančního majetku,...).

Banky, pojišťovny, investiční fondy, zahraniční subjekty, finanční úřady, zaměstnanci zastupují množství subjektů střetávajících se v ekonomickém procesu.

Finance rozlišujeme na veřejné a soukromé (firemní) v teorii i v praxi. Veřejné finance zahrnují např. státní rozpočet, státní fondy, komunální finance. A soukromé finance obsahují např. finanční trhy, banky, podnikové finance, rodinné finance.

¹ SOUKUPOVÁ, Jana a kol. *Mikroekonomie*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. str. 397.

Finanční zdroje

Jedná se o obratovou (tokovou) veličinu. Finanční zdroje můžeme definovat jako komplex peněžních prostředků, které podnik získá za určité období např. tržbami, prodejem hmotného i nehmotného majetku, růstem vlastního kapitálu, dluhů nebo výjimečně formou dotací.

Za finanční zdroje se zpravidla neberou v úvahu celkové tržby, ale jen určitá jejich část, která formuluje odpisy a zisk podniku. Jedná se o obecnější pojetí finančních zdrojů podniku, vztahující se k financování investic nebo-li zdroje sloužící k přeměně, obnově a rozšíření zejména stálých aktiv (dlouhodobých aktiv podniku). I ta část tržeb sloužících k úhradě mezd a obnově oběžných aktiv, ztělesňuje v podniku finanční zdroj získávající peněžní prostředky.

Zdrojem hodnocení finanční rovnováhy podniku za určité časové období jsou finanční zdroje. Porovnává se jejich výše, struktura a poměr k finančním potřebám podniku. Dlouhodobým cílem finanční politiky podniku je zajistit finanční vyrovnanost a podmínkou je nepřetržité udržení platební schopnosti podniku. Ovšem i podnik s vyrovnanou finanční situací se může někdy dostat do platebních obtíží a opačně. Finanční rovnováha podniku není podmínkou pro přívětivou platební situaci.²

2.4 Financování firmy

Financování podniku můžeme posuzovat z mnoha stran. Nejčastější segmentace je podle zdrojů financování, zohlednění časového hlediska, hledisko strany financování a doplňující (účelové nebo vztah k výši majetku).

Zdroje financování – nejčastější členění:

- zdroje – jejich formy
 - peněžní zdroje** – hotové peníze, bankovní účty, devizy, pohledávky, vklady jednatelů, cenné papíry (směnky, obligace, akcie, podílové listy, hypoteční zástavní listy, dluhopisy,...) aj.,
 - věcné zdroje** – přírodní zdroje, půda, stroje, nemovitosti, aj.,
- zdroje ve vztahu k firmě – jejich formy
 - vnitřní zdroje** – zisk, odpisy, aj.,
 - vnější zdroje** – úvěry, dotace, pronájem (leasing), vklady vlastníků firmy, aj.,

² VALACH, Josef a kol. *Finanční řízení podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. str. 13-14.

- zdroje ve vztahu k vlastníkovu firmy – jejich formy
vlastní zdroje – zdroje vnitřní a vklady majitelů, emise akcií, odpisy, aj.,
cizí zdroje – zdroje vratné – bankovní úvěry, dodavatelské úvěry, dary, dotace, pronájem, faktoring, forfaiting, venture kapitál, dosud nezaplacené mzdy či daně, aj.

Hledisko strany financování:

finance získané – k financování svých podnikatelských záměrů,

finance nabízené – volné finanční prostředky podniku, nejen finanční sektor nabízí finanční prostředky. Investice jsou pak závislé na době uvolnění a také na riziku návratnosti poskytnuté investice.

Zohlednění časového hlediska:

krátkodobé financování – krátkodobé potřeby podniku (nákup materiálu, služeb, úhrada mezd, aj.),

dlouhodobé financování – dlouhodobé potřeby podniku (nákup nových technologií, investiční výstavba, akvizice – koupě jiných společností, aj.).

Doplňující formy financování:

- účel financování
financování běžné – potřeba financovat běžný (každodenní) chod podniku (mzdy, materiál, zboží, služby, aj.),
financování mimořádné – mimořádné aktivity podniku (akvizice – koupě jiné společnosti, aj.) nebo mimořádné události (krádeže, povodně, požáry, aj.),
- vztahu k výši majetku firmy
financování pravé – nárůst majetku podniku (vzrostou aktiva a pasiva),
financování nepravé – změna formy majetku na likvidnější.

Finanční účetnictví je základní zdroj pro finanční řízení a rozhodování podniku. Hlavním výstupem, informačním zdrojem finančního účetnictví je rozvaha (balance). Finanční obraz společnosti se opírá o účetní pohled na majetek ze dvou stran, ze strany aktiv – jedná se o věcnou strukturu majetku a ze strany pasiv – se jedná o zdroje krytí tohoto majetku. Pro rozvahu (bilanci) musí platit $AKTIVA = PASIVA$ (dvojitý pohled na tentýž majetek společnosti). V rozvaze je zachycen stálý obraz podnikového majetku, jeho struktury, velikosti a zdroje jeho finančního krytí.

Tab. 2. 1 Základní rozvaha podniku

Aktiva		Rozvaha ke dni ...	Pasiva
Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		Vlastní kapitál	
Dlouhodobý majetek		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Základní kapitál ▪ Kapitálové fondy ▪ Fondy ze zisku ▪ Výsledky hospodaření z min. let ▪ Výsledky hospodaření běžného obd. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nehmotný dlouhodobý majetek ▪ Hmotný dlouhodobý majetek ▪ Finanční dlouhodobý majetek 		Cizí zdroje	
Oběžná aktiva		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rezervy ▪ Dlouhodobé závazky ▪ Krátkodobé závazky 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zásoby ▪ Dlouhodobé pohledávky ▪ Krátkodobé pohledávky ▪ Krátkodobý finanční majetek 		Časové rozlišení	
Časové rozlišení			
Aktiva celkem		$\Sigma A = \Sigma P$	Pasiva celkem

Zdroj: Vlastní zpracování

V rozvaze jsou aktiva tříděna podle likvidity, majetek dlouhodobý je méně likvidní naproti finančnímu krátkodobému majetku v pokladně. Ministerstvo financí přesně stanovuje vyhláškou strukturu rozvahy, i vzhledem k její důležitosti.

2.5 Financování podniku z vlastních a cizích zdrojů

U financování zkoumáme, porovnáváme a optimalizujeme zdroje podniku (strana pasiv v rozvaze). Zdroje podniku a jejich základní rozdělení je na vlastní a cizí. Z časového hlediska posuzujeme financování jako krátkodobé a dlouhodobé.

Vlastní zdroje

ZISK – je to dlouhodobý i krátkodobý zdroj financí. Zisk podniku, zejména v poměru k vloženému kapitálu, je jedním z nejdůležitějších měřítek v úspěšnosti podnikání a jeho efektivnosti. Podstatně ovlivňuje tržní hodnotu firmy, jež je chápána jako hlavní cíl finančního řízení podniku. Je nejčastějším vlastním zdrojem financování podniku. Když podnik svojí činností vydělává, vykazuje zdaněný zisk. Pokud si ho majitelé nenechají pro osobní spotřebu, ale investují ho – tzn. ponechají ho ve firmě k rozvoji dalšího podnikání, jedná se o nahromadění (akumulaci) kapitálu. To podporuje rozrůstání podniku a ten dále vydělává a celý koloběh kapitálu a jeho akumulace se opakuje. Podnik se rozrůstá a stává se tak konkurenceschopnějším na trhu.

ODPISY – jsou dlouhodobým zdrojem financování. Jsou rozhodujícím zdrojem interního financování podniku. Odpisy vyjadřují v peněžních jednotkách postupné opotřebení hmotného a nehmotného majetku za určité období. Odpisy mají dvojí postavení, a to nákladové a zdrojové. Z finančně-hospodářského pohledu podniku jsou odpisy přirozeným a stabilním interním finančním zdrojem pro obnovu nebo i rozšíření dlouhodobého majetku společnosti.

VKLADY VLASTNÍKŮ FIRMY – představují dlouhodobý zdroj financování podniku. Tyto vklady vlastníků mohou mít různé podoby, záleží na právní formě společnosti. U akciové společnosti se jedná o formu emitovaných akcií, u družstva jsou to vklady členů atd. Úkolem těchto vkladů a jejich různých variant je zajištění základního kapitálu společnosti, jenž pak bude dlouhodobě přinášet zisky a podíly na zisku jejich vlastníkům.

VKLADY TICHÉHO SPOLEČNÍKA – jedná se převážně o střednědobý zdroj financování. Záleží na charakteru smlouvy tichého společníka, ta může být i časově omezená, pak by se jednalo i o krátkodobý zdroj financování. Tichý společník je smluvní strana, která se zavazuje poskytnout podnikateli nějaký vklad, a tím se podílet na podnikání. Podnikatel se pak zavazuje, že mu bude vyplácet část zisku.

OSTATNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ – může jít například o rozprodání nepotřebných strojů, budov či zásob. Jedná se o ztrátovou aktivitu společnosti, protože se snižuje velikost majetku. Ale je lepší mít finanční hotovost pro jiné využití a investice, než aby podnik držel nepotřebný a nevýdělečný majetek v jeho různých formách.

Cizí zdroje

ZÁKONNÉ REZERVY – jedná se o dlouhodobý i krátkodobý zdroj financování dle charakteru rezerv. Rezervy jsou řazeny do cizích zdrojů i přes to, že je vytváříme z vlastních peněz společnosti. Finanční zdroje z rezerv jsou kumulovány na předem určené účely k budoucímu použití. Peníze z rezerv neprocházejí zdaněním daní z příjmu.

ZÁVAZKY VŮČI ZAMĚSTNANCŮM – jsou pro podnik krátkodobým zdrojem financování. Firma platí svým zaměstnancům s měsíčním zpožděním a stává se tak trvale dlužníkem vůči svým zaměstnancům. Je to sice relativně krátké období (měsíc), ovšem pro velké firmy jde o přínos v podobě vylepšení toků hotovosti (cash-flow).

ZÁVAZKY VŮČI STÁTU A VŮČI INSTITUCÍM SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ – představují pro podnik krátkodobý zdroj financování. DPH a daň z příjmů hradí společnost státu zpětně za určité stanovené období. Sociální a zdravotní pojištění za zaměstnance je hrazeno zpětně a můžeme tedy říct, že se jedná o legální formu dočasného bezúročného úvěru, pouze ale do doby splatnosti těchto povinných odvodů.

DODAVATELSKÉ ÚVĚRY – nejčastěji jde o krátkodobý zdroj financování do 1 roku a je to zároveň nejčastější forma financování firmy z cizích zdrojů. V dodavatelsko-odběratelských vztazích se vyskytuje forma tohoto úvěru. Dodavatel poskytuje odběrateli určitý odklad platby, nebo-li splatnost faktury. Pro odběratele to znamená, že nemusí za fakturu při převzetí zboží nebo služby zaplatit ihned, a tím pádem může po dobu stanovenou splatností faktury nakládat se svými financemi a zhodnocovat je. Ovšem v době splatnosti faktury, by měl svůj závazek vůči dodavateli uhradit. Splatnost faktur se liší a je závislá na sjednaných podmínkách mezi ekonomickými subjekty. Jde tedy o bezúročný zdroj financování.

ZÁLOHY ODBĚRATELŮ – jsou opět krátkodobým zdrojem financování podniku. I zde se jedná o bezúročný zdroj financování a tento zdroj nepodléhá zdanění daní z přidané hodnoty. Daň je zúčtována až při kompletním uhrazení faktury, například při předání zboží nebo díla. Podstatou tohoto zdroje je uhrazení zálohy předem, například při objednávce.

BANKOVNÍ ÚVĚRY A PŮJČKY – dlouhodobý i krátkodobý zdroj financování (dle typu úvěru). Představují nejběžnější zdroj financování podnikových aktivit. Základní obchodní činností bank je půjčování finančních prostředků za úroky (poplatky).

Úvěry rozlišujeme krátkodobé se splatností do jednoho roku, střednědobé a dlouhodobé se splatností delší než jeden rok. Krátkodobé úvěry jsou kontokorentní, eskontní (směnečný), lombardní a revolvingové. Mezi střednědobé a dlouhodobé úvěry jsou řazeny lombardní, revolvingový a hypoteční.

Pro podnikatelskou činnost nabízí banky celou řadu kontokorentních, investičních nebo provozních úvěrů. Příklady poskytování podnikatelských úvěrů bankami v ČR:

- Banco Popolare Česká republika – Provozní úvěry;
- Citybank – Provozní úvěr, Financování pohledávek, Věrnostní úvěr, Ready Credit, Financování zásob, Financování obchodních kontraktů;
- Česká spořitelna – Provozní úvěr, Provozní úvěr 5 PLUS, Provozní úvěr pro komerční klientelu;
- Českomoravská stavební spořitelna – Neúčelový úvěr;
- Českomoravská záruční a rozvojová banka – Program START, Program PROGRES, Program ZÁRKUKA, aj.;
- ČSOB – Revolvingový úvěr, Malý úvěr pro podnikatele;
- Fio, družstevní záložna – Podnikatelský úvěr – krátkodobé a střednědobé spolufinancování podnikání;
- GE Money bank – Expres Business nezajištěný, Provozní úvěr, Expres Business zajištěný;
- Komerční banka – Profi úvěr, Profi úvěr – revolvingový, Profi úvěr FIX, Podnikatelské provozní úvěry;
- LBBW Bank CZ – Kontokorentní úvěr, Úvěry s fixní nebo proměnlivou sazbou, Krátko-, středně- a dlouhodobé úvěry, Syndikované úvěry a klubové transakce, Exportní a importní financování, Financování nemovitostí;
- Oberbank AG – Exportní financování, Financování investic/podpory;
- Poštovní spořitelna – Malý podnikatelský úvěr;
- Raiffeisenbank – Podnikatelská rychlá půjčka, Revolvingový úvěr;
- UniCredit Bank – BUSINESS provozní úvěry (standardní), BUSINESS provozní úvěry (rychlý);
- Volksbank CZ – Tranšový úvěr;
- WPB Capital – Rychlý podnikatelský úvěr.³

Banky vyžadují za poskytnutí úvěru zástavu jejíž hodnota velmi často převyšuje hodnotu poskytnutého úvěru. Banka tak postupuje proto, že se kryje pro případ nesplácení, aby mohla zástavu rychle prodat i pod cenou a získat tak své peníze zpět.

³ Úvěry a půjčky: *Podnikatelské úvěry*. Finace.cz [on-line]. AWD ČR, c2000-2010. [10. dubna 2010]. Dostupný na WWW: <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/podnikatelske/srovnani-uveru/>.

NEBANKOVNÍ ÚVĚRY – některé firmy nemohou splnit podmínky pro získání bankových úvěrů. Pokud firma peníze potřebuje, je nucena přistoupit na půjčku sjednanou u nebankovních společností a za výrazně vyšší úroky než jsou bankovní.

DOTACE, DARY – nejčastěji se jedná o peněžitý dar nebo jemu podobnou peněžitou úhradu ze strany státu (nejčastěji vlády) nebo územněsprávního celku (kraj, obec, městská část) nějakému subjektu. V jeho zájmu je pak snížení ceny určitého statku poskytovaného ve veřejném zájmu. V některých oblastech se dotace provádějí formou úhrady prokazatelné ztráty nebo zákonem definovaný přiměřený zisk. Poskytnutí dotací bývá často vázáno na jistou úměrnou hodnotu vlastní spoluúčasti příjemce dotace.

Dotace mohou být chápány také jako opak daně, i když někdy může být udělena ve formě snížení daní. Těmto formám dotací se obecně říká daňové úlevy nebo daňové prázdny.

Dotace poskytované v České republice:

- dotace ve finančním vztahu státního rozpočtu k rozpočtům krajských a okresních úřadů,
- mimořádné dotace - účelové (individuální, pozemkové úpravy, dokončení bytové výstavby, protipožární ochrany, ekologické, aj.),
- ze státních účelových fondů (tržní regulace, životní prostředí, podpora a rozvoj české kinematografie, kultura, rozvoj bydlení),
- v energetice (dotace na výrobu elektřiny formou solární energie),
- na zateplení – program Zelená úsporám 2009 (fasády, střechy, okna či dveře, aj.).

EMISE CENNÝCH PAPÍRŮ – dlouhodobým zdrojem financování jsou obligace, krátkodobým zdrojem jsou například směnky. U směnek bývá nečastěji doba splatnosti jeden rok.

PRONÁJEM – je dlouhodobým zdrojem financování podniku. Leasing, slovo bylo převzato do české terminologie z angličtiny, v překladu znamená pronájem. Rozlišujeme pronájem finanční a operativní. Finanční pronájem je jako forma dlouhodobého financování pro potřeby firmy nejzajímavější. Podnik je díky finančnímu pronájmu schopen pořídit majetek například i bez okamžité peněžní hotovosti. Pronájem je tedy obchodní transakcí mezi pronajímatelem a nájemcem. Předmět smlouvy může být věc movitá, stejně tak i nemovitá, dle požadavků a potřeb nájemce na určité období za úplatu s možnostmi jejich přechodu do vlastnictví

nájemce po ukončení doby trvání nájemní smlouvy. Pak mluvíme o pronájmu s plnou amortizací nebo pronájem se zůstatkovou hodnotou. Operativní pronájem je vztah mezi pronajímatelem, nájemní společností a nájemcem. Operativní pronájem je krátkodobější a je sjednán podle potřeb a požadavků zákazníka. Je kratší než životnost a doba odepisování předmětu. Po ukončení pronájmu předmět pronájmu zůstává nadále vlastnictvím pronajímatele.

Je to forma podnikání, jejíž podstatou je pronájem výrobních prostředků na určité, předem dohodnuté období, na základě úhrady nájemních poplatků formou splátek stanovených smlouvou. Nejčastěji je uplatňován z předmětů dlouhodobé spotřeby, ale i ve službách.

Pronájemem je možné pořídit:

- osobní a užitkové automobily, obráběcí, polygrafické, stavební, svářečí, textilní a jiné stroje, pracovní a zemědělské stroje, stavební stroje a manipulační technika, stroje a zařízení, technologické celky a výrobní linky, vybavení provozoven, výpočetní a kancelářská technika, zdravotnická a telekomunikační technika.

Operativní a finanční pronájem zprostředkovávají zvláštní bankovní útvary, dceřiné leasingové společnosti bank, nebo soukromé firmy zakládající leasingové společnosti zajišťující odbyt svého sortimentu i celých sortimentních řad.

Splátky pronájmu obsahují amortizaci předmětu, finanční služby poskytované společností, pojištění předmětu a případné servisní a ostatní náklady sjednané smlouvou.⁴

FAKTORING, FORFAITING – nejčastěji jde o krátkodobý zdroj financování, ale i o dlouhodobý zdroj. Jedná se o odkup pohledávek před dobou splatnosti. Jde o potřebu získání finančních prostředků před splatností pohledávky. Pohledávka je podstoupena specializované společnosti provádějící faktoring nebo forfaiting, ta vyplatí podnikateli peníze ihned a sama počká na proplacení pohledávky v termínu. U faktoringu jde o odkup krátkodobých pohledávek s dobou splatnosti do jednoho roku. Forfaiting je odkup dlouhodobých pohledávek s dobou splatnosti nad jeden rok.

⁴ Úvěry a půjčky: *Leasingový průvodce*. Finace.cz [on-line]. AWD ČR, c2000-2010. [10. dubna 2010]. Dostupný na WWW: <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/leasingovy-pruvodce/uvod/>.

VENTURE KAPITÁL – je dlouhodobý zdroj financování. Venture kapitál nebo také rizikový kapitál. Jedná se o nejvhodnější zdroj financování pro začínající podnikatele, kteří potřebují ke svému startu větší kapitál a současně nemají majetek, jímž by mohli ručit u bankovního úvěru. V případě začínajících podnikatelů nepřichází v úvahu jako zdroj ani zisk, ani odpisy. Pronájemem je možné řešit pouze nákup dlouhodobého majetku, a to jen v případě, jsou-li schopni ihned vydělávat a splácet pronájem (leasing). Začínajícímu podnikateli jsou poskytovány investice bez krytí, a proto se jedná o rizikový kapitál. Peníze jsou poskytovány se záměrem vydělat a za vysoké riziko vyžadují odpovídající odměnu v podobě zisku.

BUSINESS ANGELS investice je prakticky obdobou rizikového kapitálu, jen její realizace probíhá v menších objemech a prostřednictvím jednoho investora. Business angel je individuální investor využívající vlastní kapitál na financování perspektivních malých a středních podniků s výrazným růstovým potenciálem s cílem zhodnocení vložených prostředků. Na rozdíl od venture kapitálových fondů přináší angel do firmy i určité know-how v podobě odborných znalostí, orientaci v daném oboru popř. kontaktů na strategické partnery. Jelikož se v případě business angels jedná o individuální investory sdružují se často do tzv. business angels sítí s cílem efektivnějšího přístupu k informacím a racionálnějšího investování kapitálu. V České republice tuto činnost vykonávají zatím 4 sítě, které firmám se zájmem využít finančních prostředků business angels investorů nabízí zprostředkování kontaktu na své členy, a také služby spojené s přípravou projektu pro vstup dané investice:

- Angel Investor Association, Central Europe Angel Club, Business Angels Czech, Business Angels Network.

Ne vždy je možné využít kteroukoli formu financování. Podniky by si měly kontrolovat přizpůsobování časových výhledů firemní potřeby s časovým výhledem zdroje financování. Je důležité, aby si podnik pečlivě propočítal, jestli bude schopný splácet své závazky v řádných termínech. Financování z vlastních zdrojů podniku bývá velmi omezené a je třeba využívat cizích zdrojů financování a zadlužovat se. Je to často jediný způsob, jak udržet krok s konkurencí a globalizačním procesem prostředí. Podniky by se neměly bát financování z cizích zdrojů.

3 APLIKACE JEDNOTLIVÝCH VARIANT FINANCOVÁNÍ

3.1 Sportovní centrum - popis, vybavení a rozpočet výstavby

Sportovní centrum se stane multifunkčním komplexem pro sportovní i relaxační využití široké veřejnosti, firem nebo sportovních klubů. Nabídka služeb sportovního centra nezahrnuje pouze pronájem sportovišť (centrální hala, squash, posilovna, cvičební sály, čtyři bowlingové dráhy,...), ale i mnoho relaxačních procedur (solárium, finská sauna s ochlazovacím bazénkem, parní lázeň, vířivky,...). Dále pak nabízí komfortní ubytování hotelového typu, sály a školící prostory vhodné k nejrůznějšímu využití (např. školení, meetingy), útulná restaurace a recepce, kde je možné všechny služby centra pohodlně objednat. Centrum je řešeno bezbariérově a nadzemní prostory jsou opatřeny výtahovým zařízením a osobními výtahy odpovídající normám. Všechny prostory sportovního centra jsou pokryty internetovou sítí (wifi).

SPORTOVNÍ HALA – dominuje svojí velikostí celému komplexu. Umožňuje využívání k nejrůznějším míčovým hrám. Její prostory umožňují sportovní využití celé řadě nejen míčových her. Povrch hrací plochy je syntetický.

Mezi základní vyznačené sportovní plochy patří centrálně situované hřiště pro floorbal, malou kopanou, futsal, házenou a košíkovou. Dále pak jsou vyznačeny dva tenisové kurty a dvě volejbalová hřiště. Na podlaze jsou vyznačeny také čtyři badmintonová hřiště.

Za samozřejmost je považováno výkonné ozvučení a elektronická časomíra pro různé druhy sportů. Ozvučení je dovedeno k dokonalosti pokrytím haly, šaten, chodeb, společenské místnosti u haly a recepce.

Halu je možné využívat i k dalším aktivitám, jako např. výstavy, firemní prezentace, bankety, rauty, prodejní trhy, aj.

Sportovní centrum nabízí mnoho dalších prostor, jak k aktivnímu využití, tak i k relaxačnímu. Do výčtu patří:

Squash – v současnosti jedna z nejoblíbenějších sportovních aktivit, uznávaná ženami i muži. Raketu i míček je možné si zapůjčit v recepci.

Stolní tenis – je také možné si ve sportovním centru zahrát. Pro tyto účely je vyčleněn prostor, kde jsou dva hrací stoly. Pálky i míčky zapůjčuje recepce.

Posilovna – nabízí prostory s vlastní vzduchotechnikou, příjemným posezením s barem. Samozřejmostí je přítomnost zkušeného a certifikovaného trenéra, který pomůže sestavit tréninkový plán nebo jen poradí, jak správně stroje používat a obsluhovat.

Cvičební sály – je možné využívat k pravidelným kurzům aerobiku, power-jogy, jogy, kalanetiky, pilates, relaxace s míči, aj. Programy cvičebních hodin probíhají pod vedením profesionálních cvičitelů s licenci.

Finská suna s ochlazovacím bazénkem – i ta je součástí centra. Splňuje ty nejnáročnější představy o saunování nejen svým vzhledem, vybavením i relaxační zónou. „Saunování“ je vhodné pro širokou veřejnost, ale je důležité dodržovat provozní řád a dbát na svůj zdravotní stav a doplňování tekutin.

Parní lázeň – byla populární už v historii u starověkých Řeků. Stejně jako sauna podporuje zdraví, je příjemná, uvolňuje a obnovuje energii. V parní lázni je permanentně pára (mlha) s teplotou mezi 43°C – 46°C. Výzkumy zdravotnických organizací potvrdily příznivé účinky při onemocněních horních cest dýchacích, revmatizmu, bolestech kloubů aj.

Solárium – místo kde získáte bronzové tóny pleti po celý rok. Napomáhá tělu doplňování vitamínu D. Obsluha doporučí vhodné doby opalování pro různé typy pleti, její odpovídající proškolení je samozřejmostí. K dispozici jsou ochranné brýle a solární kosmetika nabízející zesilující efekty opálení i ošetření po „slunění“.

Masáže – klasické, sportovní, rekondiční i lymfatické jsou nabízeny prostřednictvím odborně vzdělaných masérů sportovního centra. Odborníci jsou schopni doporučit nerůznější uvolňovací cviky a preventivní procvičování nebo protahování postižených oblastí.

Bowling – sportovní centrum nabízí dráhy s automatickými stroji. Bowling je aktivní forma zábavy, nezáleží na fyzické kondici, pohlaví ani věku. K dispozici je posezení s obsluhou a dobře zásobeným barem.

RESTAURACE – nabízí široký sortiment v podobě nealkoholických nápojů, točeného piva, alkoholických nápojů, minutkovou i studenou kuchyni. Na požádání je možno připravit speciální stravu určenou osobám s přísnou dietou.

SALONKY A SÁL – prostory jsou vhodné k pořádání nejrozličnějších školení, porad, přednášek nebo meetingů. K dispozici jsou 3 salonky o kapacitě 20-30 míst, maximálně tedy 90 míst. Sál má kapacitu 60 míst. Všechny prostory jsou vybaveny dataprojektorem, televizí a videom/DVD, promítacím plátnem, flipcharty, magnetickou tabulí, aj.

Pro zájemce například vícedenního školení je možnost využití ubytování přímo ve sportovním centru.

UBYTOVÁNÍ – sportovní centrum nabízí možnosti i bezbariérového ubytování hotelového typu. K dispozici jsou prostorné jedno, dvou, tří a čtyřlůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením. Pokoje jsou vybaveny základním hygienickým příslušenstvím, telefonem, televizí, trezorem, minibarem a fénem. Celková kapacita ve 23 pokojích je 50 lůžek (15 pokojů je 2lůžkových, 2 pokoje – 4lůžkové, 3 pokoje – 3lůžkové a 3 pokoje – 1lůžkové).

Ubytovací kapacity se nachází ve dvou patrech, proto je i ubytovací část vybavena osobním výtahem dispozičně odpovídajícím parametrům přepravy vozíčkářů.

Finanční rozpočet sportovního centra

Náklady před započtením stavby by mohly činit cca 877 tis. Kč. Do těchto nákladů se započítává studie celého centra a jeho okolí, vypracování projektu pro dané územní vymezení, projektová dokumentace, zpracování podmínek pro výběrové řízení, aj. Podrobný rozpis částek a položek k nahlédnutí viz Příloha č. 1. Pokrytí těchto nákladů je prvotním úkolem. Náhled na celkový rozpočet pro halu a ubytovací část:

Víceúčelová sportovní hala	50.436.550,- Kč
Ubytovací zařízení hotelového typu	24.363.450,- Kč
<hr/>	
Celkem	<u>74.800.000,- Kč</u>

Rozpočet na celé sportovní centrum pak představuje částka 74,8 mil. Kč. Tato celková suma v sobě zahrnuje takzvané vícepráce s přibližnou hodnotou 9,45 mil. Kč, dále pak technické a technologické náklady ve výši 8,7 mil. Kč. Sportovní a relaxační vybavení centra

představuje obnos ve výšce 4,4 mil. Kč. Vybavení pokojů se pohybuje na částce 1,5 mil. Kč. Ubytovací i halová část sportovního centra zahrnuje v rozpočtu 2 osobní výtahy s celkovou pořizovací částkou 2 mil. Kč. Technické vybavení tří salonků a jednoho sálu dosahuje částky 541 tis. Kč. Vybavení restaurace vychází na 552 tis. Kč. Přesný rozpis položek a jejich příslušných částek je k nahlédnutí v Příloze č. 1.

Rozpočet je zpracován na základě dostupných informací a ceníků různých společností poskytujících stavební práce, úpravy, prodávající sportovní, relaxační nebo hotelová vybavení, aj.

3.2 Úvěry

Banky nabízí mnoho různých úvěrových produktů. Na českém trhu existuje přes 80 úvěrových produktů od nejrůznějších bankovních domů, od kontokorentu počínaje přes provozní a investiční úvěry, až po specializované účelově zaměřené úvěry. Jejich názvy se mění, bankovní ústavy nabízí různé varianty, jenž se navenek liší, ale jejich podstata je velmi podobná.

Pro podnikatelskou činnost nabízí banky širokou škálu podnikatelských úvěrů. Jedná se o úvěr poskytovaný fyzickým osobám – podnikatelům a právnickým osobám na financování jejich podnikatelských potřeb. Podnikatelské úvěry se liší dobou splatnosti, zajištěním (způsobem), příjemcem úvěru nebo účelem, na který je konkrétní úvěr poskytován. V závislosti na bonitě klienta, způsobu zajištění, velikosti úvěru, jsou úrokové sazby stanovovány individuálně. Nejvyšší úroky jsou u kontokorentních úvěrů a naopak nejnižší úrokové sazby jsou u podnikatelských hypoték.

Banky rozlišují podnikatelské úvěry podle příjemce (subjektu), na:

- úvěry pro fyzické osoby – drobné podnikatele a živnostníky,
- úvěry pro malé a střední podniky (podle výše jejich ročního obrátu),
- úvěry pro střední a větší podniky.

Podnikatelské úvěry

Jejich členění podle účelu k němuž jsou určeny:

- Provozní úvěry
- Kontokorentní úvěry
- Investiční úvěry

Provozní úvěry bývají směřovány na financování podnikatelských potřeb, např. nákup materiálu, zboží, menšího investičního majetku, financování pohledávek, aj. Bývají poskytovány jako krátkodobé, střednědobé a zřídka i dlouhodobé. Na zajištění se nejčastěji využívá avalové směnky. Obvyklé záruky nemovitostí nejsou v těchto případech nutné.

Kontokorentní úvěry jsou bankami poskytovány k běžnému účtu ke kolísání v provozním kapitálu, a jde o jednu z nejlevnějších forem půjčky nevyžadující záruku. Úroková sazba je vyšší než u zaručeného úvěru, ale úroky podnikatel hradí pouze za finanční prostředky, které si půjčuje. Jeho výše je stanovena na základě ročního obrátu peněz na klientově účtu a jeho bonitě (až 1 mil. Kč). Zpravidla bankovní domy vyžadují, aby za určité časové období (2-12 měsíců) byl kontokorent uhrazen (splacen), aby bylo možné poskytnout jeho prodloužení na další období. Jen v případě, že bude podnikatel schopen tento úvěr splatit, bude moci kontokorent považovat za střednědobý úvěr.

Investiční úvěry jsou určeny k pořízení a financování investičního majetku jak hmotného, tak i nehmotného. Nejčastěji jsou poskytovány jako střednědobé a dlouhodobé. Maximální možná výše poskytnutí úvěru je omezena bonitou klienta, zajištěním a výší investice. V případě, že banka vyžaduje záruku, je možné ručit nemovitostí, osobním majetkem, zárukou třetí osoby a blanco směnkou. Investiční úvěry mají pevně stanovený plán čerpání a splácení. Bývají poskytovány jak v korunách, tak i v cizích měnách.

Stává se, že některé bankovní domy je nabízejí pouze klientům (podnikatelům a firmám) s minimální historií společnosti 2 roky. Jiné bankovní instituce poskytnutí úvěru nepodmiňují ani ukončením jednoho zdaňovacího období. Jejich maximální poskytovaná výše bývá omezena bonitou klienta, rozsahem a výší investice a také možnostmi jejich zajištění. Zpravidla bývá poskytován jako účelový úvěr na střednědobé nebo dlouhodobé období. Na zajištění investičního úvěru se nejčastěji využívá ručení nemovitostí, směnkou nebo třetí osobou.

Úvěr je vhodný zejména pro společnosti rozšiřující výrobu či produkci, na nákupy strojního parku, pro podniky expandující v oblasti své činnosti, aj. Jedná se o jedinečný nástroj efektivního financování podnikatelského rozvoje.

Investiční úvěry – program PONTE II

Investiční úvěry zahrnují i oblast předfinancování, spolufinancování a financování projektů s podporou strukturálních fondů Evropské Unie. Komerční banka v tomto případě poskytuje Program Ponte II.

Úvěry z tohoto programu jsou určeny podnikatelům (klientům KB), kteří jsou právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou podnikat na území ČR a také zde podnikají. Na území ČR mají daňovou povinnost, mohou být podle příslušných právních předpisů příjemci úvěru. Mohou být také určeny krajům, svazkům obcí, obcím, příspěvkovým organizacím aj. Úvěry je možné poskytnout i v cizích měnách, ale jsou omezeny podle požadavků banky.

Společným rysem je financování projektů podporovaných ze Strukturálních fondů EU. Je možné získat dva primární typy úvěrů:

- **Úvěr na předfinancování grantu z EU** – je krátkodobý až střednědobý úvěr. Řeší časový nesoulad mezi nutnou potřebou hradit uznatelné výdaje projektu a čerpáním dotace ze Strukturálních fondů EU. Řadí se sem investiční úvěr, úvěr na provozní a investiční potřeby a municipální úvěr. Je poskytován v českých korunách v některých odůvodněných situacích i v cizí měně. V případě této varianty úvěru je používána v první řadě pohyblivá úroková sazba. V úvěrové smlouvě je sjednáno v jakých termínech bude klient hradit úroky, zda měsíčně či čtvrtletně. Z dotace čerpané ze Strukturálních fondů EU je splácena především jistina z poskytnutého úvěru.
- **Standardní úvěr na spolufinancování projektu** – je nastaven jako střednědobý až dlouhodobý úvěr. Využívá se k financování těch výdajů daného projektu, na něž se pokrytí z dotací ze Strukturálních fondů EU nedostalo a přesahují dotační rámec. Nabízeny jsou následující kategorie úvěrů – investiční úvěr, úvěr na provozní a investiční potřeby, municipální úvěr a úvěr na oběžné prostředky. Tato kategorie úvěrů je poskytována v českých korunách a ve vybraných cizích měnách (CHF, EUR nebo USD). Možné je využít pevnou i pohyblivou úrokovou sazbu. Opět je platba

úroků sjednána ve smlouvě na měsíční nebo čtvrtletní splátky. Na jistinu poskytnutého úvěru je vytvořen splátkový kalendář smluvně stanovený mezi bankou a klientem.

Oba tyto primární typy úvěrů je možné čerpat postupně nebo jednorázově a to buď k přímým platbám na účet dodavatele nebo prodávajícího na základě předložených dokladů.

3.3 Hypotéky

Téměř všechny bankovní instituce nabízí hypotéky, jejichž poskytování podléhá zákonu o bankách č. 21/1992 Sb. Určeny jsou zejména na financování bydlení, ale stejně tak existují i neúčelové tzv. americké hypotéky, jejichž využití je libovolné. Obecně platí, že standardní hypotéky jsou nabízeny s lepšími podmínkami než ty neúčelové. Hypotéka je dlouhodobý úvěr a s ním spojené velmi vysoké částky. Ve všech případech hypoték musí být ručeno nemovitostí.

Podle zákona o dluhopisech, který vešel v platnost vstupem České republiky do Evropské unie dne 1. 5. 2004 je popsán hypoteční úvěr následovně. Jedná se o úvěr, který se splácí současně se všemi náležitostmi a je zajištěn zástavním právem jak k rozestavěné nemovitosti, tak i k nemovitosti již stojící. Dnem vzniku právních účinků zástavního práva je považován úvěr za úvěr hypoteční. Hypoteční zástavní listy k účelu krytí lze u pohledávky z hypotečního úvěru nebo její určité části použít až v den, kdy se emitent zástavních hypotečních listů dozví o právní účinnosti vzniku zástavního práva k nemovitosti.

Nemovitost, která je zastavována se musí nacházet na území České republiky, na území členských států Evropské unie nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.⁵

Klasickou hypotéku je možné získat na koupi nemovitosti, stavebního pozemku, rekonstrukci, modernizaci nebo opravy nemovitosti, výstavbu nové nemovitosti, splacení půjčky nebo úvěru využitého k investici do nemovitosti, získání vlastnického podílu na nemovitosti (u vypořádání dědictví či společného jmění manželů).

S bankami si můžeme sjednat buď pohyblivé nebo fixní úrokové sazby. V některých případech je možné dohodnout hypotéku za podmínek, kdy se určitý čas splácí pouze úroky a až později, například při rozběhnutí společnosti, celá splátka úvěru. To je vhodné například

⁵ Zákon č. 190/2004 Sb. *o dluhopisech*. Pojem hypoteční úvěr je chápán ve smyslu tohoto zákona o dluhopisech § 28-32, část o hypotečních zástavních listech.

pro studenty nebo začínající podnikatele. Hypotéky na podnikatelské prostory bývají poskytovány na 10, 15 a 20 let.

Hypotéky na výstavbu sportovního centra

Pro účely této práce byly Komerční bankou, a. s. a Hypoteční bankou, a. s. vypracovány tři fiktivní modely hypoték, jejich splátkové kalendáře s dobou splatnosti 20 let a fixací úroků na 5 let. Tyto dva hypoteční modely jsou mezi sebou vzájemně porovnávány a je analyzován jejich rozdíl zejména ve výši úroků a mezi celkovými sumami uhrazenými po 20 letech splácení a z toho vycházející procento přeplacení původní požadované částky na výstavbu tohoto sportovního centra.

Porovnávány jsou tři modely na financování pouze ubytovací části sportovního centra ve výši požadované hypotéky na 27, 8 mil. Kč, dále pak pouze financování sportovní haly, kde celková suma činí 52, 5 mil. Kč a nakonec celé sportovní centrum dohromady s náklady ve výši 74,8 mil. Kč.

Tab. 3.1 Porovnání hypotečních úvěrů na výstavbu pouze ubytovací části centra

Hypoteční úvěr ve výši 27 750 000,- Kč	Fixace úrokové sazby	Úroková sazba	20 let	Roční splátka úvěru	Měsíční splátka úvěru
Komerční banka - 20 let	5 let	5,75%	ano	2 337 938	194 828,17
Hypoteční banka - 20 let	5 let	6,74%	ano	2 530 032	210 836,00
Rozdíl				192 094	16 007,83

Zdroj: Vlastní zpracování na základě podkladů od KB a HB viz Příloha č. 2 a č. 3.

Při porovnání vypracovaných modelů hypotečních úvěrů na výstavbu pouze ubytovací části sportovního centra od Komerční banky a Hypoteční banky je zřejmé, že úroková sazba poskytnutá Komerční bankou je téměř o jedno procento (0,99 %) nižší. Z toho plyne, že celý úvěr nabízený Komerční bankou bude výhodnější, měsíčně až o 16 tis. Kč, ročně se pak celá částka pohybuje na úrovni 192 tis. Kč. Celková výše hypotečního úvěru od KB je 46.758.760,- Kč a původní částka bude přeplacena o 40,65 %. Celková výše hypotečního úvěru od HB je ve výši 50.600.640,- Kč a v tomto případě bude původní částka přeplacena o 45,16 %.

Pokud tyto hypotéky porovnáme v globálním měřítku, tedy v délce trvání 20 let, je hypotéka od KB levnější o 4,51 % tedy 3,8 mil. Kč, což je rozhodně částka nezanedbatelná.

Tab. 3. 2 Porovnání hypotečních úvěrů na výstavbu pouze sportovní haly

Hypoteční úvěr ve výši 52 460 000,- Kč	Fixace úrokové sazby	Úroková sazba	20 let	Roční splátka úvěru	Měsíční splátka úvěru
Komerční banka - 20 let	5 let	5,75%	ano	4 419 756	368 313,00
Hypoteční banka - 20 let	5 let	6,74%	ano	4 782 900	398 575,00
Rozdíl				363 144	30 262,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě podkladů od KB a HB viz Příloha č. 4 a č. 5

Tabulka č. 3. 2 nabízí porovnání poskytnutých úvěrů od stejných bank (KB, HB) na výstavbu části sportovního centra, přesněji sportovní haly. I zde je zásadní téměř jednocentní rozdíl v úrokových sazbách. Opět je patrné, že je výhodnější využít nabídku Komerční banky. Měsíční rozdíl splátky činí 30 tis. Kč, což by mohlo pokrýt jiné měsíční náklady společnosti nebo by mohly být uspořeny na úhradu další hypoteční splátky. Roční rozdíl ve splácení pak kulminuje na částce 363 tis. Kč. V této variantě činí celková výše hypotečního úvěru od KB 88.395.120,- Kč a původní částka bude přeplacena o 40,65 %. Hypoteční úvěr od HB se vyšplhá celkem na částku 95.658.000,- Kč a přeplatí původní částku o 45,16 % jako v předchozím případě.

V celkovém pojetí 20letého splácení hypoték a jejich porovnání vychází úspora přibližně na 7,3 mil. Kč neboli úspora 4,51 % oproti dražší hypotéce od HB.

Tab. 3. 3 Porovnání hypotečních úvěrů na výstavbu celého sportovního centra

Hypoteční úvěr ve výši 74 800 000,- Kč	Fixace úrokové sazby	Úroková sazba	20 let	Roční splátka úvěru	Měsíční splátka úvěru
Komerční banka - 20 let	5 let	5,75%	ano	6 301 902	525 158,50
Hypoteční banka - 20 let	5 let	6,74%	ano	6 819 696	568 308,00
Rozdíl				517 794	43 149,50

Zdroj: Vlastní zpracování na základě podkladů od KB a HB viz Příloha č. 6 a č. 7

Toto rozpracování ukazuje nabídku modelů hypotečních úvěrů od bank na celou výstavbu sportovního centra. I zde můžeme sledovat až jednocentní rozdíl v úrokových sazbách, který se tedy neliší výší poskytnutého hypotečního úvěru, ale spíše z hlediska banky. Nejen tento rozdíl se opět odráží na výhodnosti hypotečního úvěru od KB. Měsíční difference se přibližuje 43 tis. Kč, roční se dostává až na 518 tis. Kč, což je skoro jedna roční splátka u KB.

Celkové porovnání těchto úvěrů a výhodnosti hypotéky od KB je na částce 10, 4 mil. Kč. Tato uspořena částka by pokryla vícepráce celkové stavby nebo technické a technologické vybavení centra, či vnitřní vybavení pokojů, restaurace, salonků a sálu, sportovně relaxační vybavení a ještě by zbyla rezerva. Tato varianta hypotečního úvěru celkově vychází

od KB na 126.038.040,- Kč a procentní navýšení je i zde 40,65 %. V případě hypotéky od HB je celková výše po 20 letech 136.393.920,- Kč a navýšení je i v tomto případě 45,16 %.

Je tedy velmi důležité nechat si zpracovat několik nabídek od různých finančních institucí nabízejících požadované finanční služby, porovnávat je mezi sebou, mít na jejich porovnání dostatek času, atd. Pokud nebudeme pod časovým tlakem, je možné porovnat více nabídek a o podmínkách s bankami jednat. Pro banky je sportovní centrum jak rizikem, tak i vidinou značného zisku v podobě přeplacení původní zapůjčené částky o víc jak 40 %.

Americká hypotéka - jedná se o půjčku neúčelovou, za kterou klient ručí bance nemovitostí a musí být starší 18 let. Finanční prostředky mohou být využity k jakémukoliv účelu, např. k samotnému bydlení, ke koupi nemovitosti v zahraničí, refinancování stávajících úvěrů, vybavení domácnosti, nákup automobilu, dovolená, vzdělání, podnikání, aj.

Pokud srovnáme spotřebitelské úvěry a americkou hypotéku, dostáváme se s hypotékou na nižší úrokové sazby, je možné využít delší doby splatnosti, která se pak odráží v nižších splátkách. Americké hypotéky mohou být splaceny předčasně a bez sankcí, záleží na každém, jaké podmínky budou ujednány ve smlouvě. Délka hypotéky se poskytuje od 3 do 20 let, výše hypotéky je pak v rozmezí od min. 200 tis. Kč do max. 5 mil. Kč.

Pokud podnikatelský plán prokazuje návratnost, představuje pro finanční instituce relativně bezpečnou formu půjčky. V dnešní době se už na bankovním trhu najde několik desítek produktů, které si jsou velmi podobné (stejně jako úvěry). Půjčku na nemovitosti lze uskutečnit jak v korunách, tak v jiných měnách, ale je důležité si plně uvědomit riziko kurzových změn.

3.4 Pronájem

Jde o zavedenou formu financování. Pronájem je také jednou z forem financování nahrazující investování. Na našem trhu existuje celá řada finančních institucí poskytujících pronájem, proto i zde je možnost porovnání. Při pronájmu se jedná o obchodní operaci mezi pronajímatelem (vlastníkem) a nájemcem (provozovatelem). Předmětem nájemní smlouvy mohou být jak věci movité, tak i nemovité.

Pronájem můžeme dělit z několika hledisek:

- majetkoprávní vztahy a jejich členění na finanční, operativní a zpětný,
- předmět smlouvy.

Finanční pronájem je v dnešní době jednou z nejvyužívanějších forem financování. Jako součástí nájemní smlouvy je stanoveno předkupní právo nájemce po řádném ukončení (splacení) nájemní transakce. Jedná se tedy o dlouhodobý pronájem s následnou koupí. Po celou dobu nájmu (trvání nájemní smlouvy) je majetek vlastněn leasingovou společností, a až po splacení pronájmu je možné majetek odkoupit za zůstatkovou cenu. Odkoupení pronajímaného majetku ovšem není povinností nájemce, ovšem zůstatková cena se pohybuje pod částkou 1000,- Kč nebo je ve výši 1 % původní částky. Podle smluvního ujednání, splátky nejčastěji obsahují – amortizaci předmětu nájmu, finanční služby poskytované společností, pojištění najímaného předmětu nebo také servisní a ostatní náklady.

Podmínky nájemní smlouvy nejsou tak pružné jako v případě klasických půjček, z důvodu respektování specifického daňového režimu ze strany pronájmu. Nájemní smlouvy můžeme považovat za pružné v případě volby délky trvání pronájmu nebo při stanovování úrokových sazeb – pevných či pružných. V případě nájemních smluv je možné dohodnout si i nepravidelné splátky. Úrokové sazby v případě pronájmu jsou vyšší než u klasického úvěru a pokud podnikatel není plátcem DPH nebo nemá daňové ztráty, ztrácí pronájem podstatnou část své atraktivity.

Díky rychlosti pronájmu a tomu, že splátky lze daňově odepsat je tato forma financování značně populární. Zhruba přes 30% celkového financování se odehrává právě touto formou pronájmu.

Pronájem nemovitostí nemůže poskytovat každá finanční instituce. Je nutné mít takové zázemí, aby bylo možné tuto formu pronájmu s následnou koupí poskytovat. Dalo by se říct, že se jedná o podstatně komplikovaný produkt. Tato forma financování vyžaduje značnou finanční, organizační a technickou připravenost.

Finanční instituce poskytující pronájem nemovitostí v rámci ČR a jsou zároveň členové České asociace leasingových společností:

- Commerz Real CZ s. r. o.
- DIL Immobilien-Leasing Praha Koncernová s. r. o.
- Immoconsult Leasing Czechia, s. r. o.
- IMMORENT ČR, s. r. o.
- Raiffeisen-IMPULS-Leasing, s. r. o.
- ING Lease (C.R.), s. r. o.
- Raiffeisen Leasing Real Estate, s. r. o.
- SG Equipment Finance Czech Republic, s. r. o.
- S Morava Leasing, a. s.
- UniCredit Leasing CZ, a. s.
- Vltavín leas, a. s.⁶

Pronájem nemovitosti probíhá následovně - uzavře se nájemní smlouva, pronajímatel (specializovaná nájemní společnost) zakoupí pro nájemce danou nemovitost, po řádném ukončení smlouvy, tedy po splacení všech závazků plynoucích z nájemní smlouvy přejde nemovitost do vlastnictví nájemce. Po dobu trvání smlouvy je nemovitost vlastnictvím pronajímatele tedy nájemní (leasingové) společnosti.

Výhodou pořízení majetku formou pronájmu je rozmělnění pořizovací sumy nemovitosti do několika splátek. Pro podnikatele to znamená nevázanost finančních prostředků v majetku a možnost dalšího využití finančních zdrojů (nákupy, investice, aj.). Dále pak rychlé a jednoduché vyřízení splátky pronájmu snižují daňový základ, poměrně dobrá pružnost a dostupnost této formy financování, podnikatel nemusí řešit správu nemovitosti.

Nevýhodou této formy financování pořízení nemovitého majetku je její dvojí zdanění – při pořízení nemovitosti a poté při převodu nemovitosti z pronajímatele na nájemce, tzn. po skončení nájemní smlouvy.

⁶ Česká asociace leasingových společností: Komoditní leasingová nabídka členských společností – Leasing nemovitostí. [on-line]. C2003-09. [cit. 17. dubna 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.clfa.cz/index.php?textID=43>

Splátky bývají stanovovány individuálně na základě ceny nemovitého majetku. Nejčastěji se splátky stanovují na měsíční úhrady. Pronájem nemovitostí je poskytován na dlouhodobé časové období, nejčastěji se délka trvání nájemních smluv pohybuje v rozmezí 8 – 16 let.

Tab. 3. 4 Splátkový model pronájmu (leasingu) na financování výstavby ubytovací části sportovního centra

Leasing 27 750 000,- Kč (5 550 000+22 200 000)	délka (roky)	úroková sazba (%)	Akontace 20%	Měsíční splátka leasingu	Roční splátka leasingu	Úroky celkem
S Morava Leasing	8	8,5	5 550 000	309 875	3 718 500	7 548 000

Zdroj: Vlastní zpracování podle výpočtu poskytnutých od S Morava leasing, viz Příloha č. 12

V tabulce č. 3. 4 je rozpracovaný splátkový model finančního pronájmu na financování nemovitosti, přesněji financování výstavby ubytovací části sportovního centra. Leasing je v tomto případě poskytnut na 8 let s roční úrokovou sazbou 8,5 % p. a. a akontací ve výši 20% z nákladů na výstavbu ubytovací části centra.

Leasing je tedy poskytnut ve výši 22,2 mil. Kč (bez akontace 5,55 mil. Kč). Měsíční splátky činí 310 tis. Kč, roční splátky se pohybují na hladině 3,7 mil. Kč.

Celkem je po 8 letech zaplaceno 37,3 mil. Kč z toho úroky dělají 7,6 mil. Kč. Poskytnutý leasing je tedy z globálního hlediska přeplacen o 40,5 % (15,1 mil. Kč).

Tab. 3. 5 Splátkový model pronájmu (leasingu) na financování výstavby sportovní haly

Leasing 52 460 000,- Kč (10 492 000+41 968 000)	délka (roky)	úroková sazba (%)	Akontace 20%	Měsíční splátka leasingu	Roční splátka leasingu	Úroky celkem
S Morava Leasing	8	8,5	10 492 000	585 803	7 029 636	14 296 120

Zdroj: Vlastní zpracování podle výpočtu poskytnutých od S Morava leasing, viz Příloha č. 13

Tento splátkový model pronájmu je vypracován na financování výstavby sportovní haly. Poskytnut je opět na 8 let s roční úrokovou sazbou 8,5 % a 20 % akontací z nákladů potřebných na výstavbu haly.

Výše poskytnutého leasingu je 41,9 mil Kč (bez akontace 10,5 mil. Kč). Měsíční splátky leasingu jsou 586 tis. Kč, roční splátky jsou na úrovni 7 mil Kč.

Po 8 letech je leasing uhrazen částkou 70,5 mil. Kč z toho 14,3 mil. Kč dělají úroky. Původní částka leasingu je přeplacena o 40,5 % (28,6 mil. Kč).

Tab. 3. 6 Splátkový model pronájmu (leasingu) na financování výstavby celého sportovního centra

Leasing 74 800 000,- Kč (14 960 000+59 840 000)	délka (roky)	úroková sazba (%)	Akontace 20%	Měsíční splátka leasingu	Roční splátka leasingu	Úroky celkem
S Morava Leasing	8	8,5	14 960 000	835 267	10 023 204	20 345 600

Zdroj: Vlastní zpracování podle výpočtu poskytnutých od S Morava leasing, viz Příloha č. 14

Tabulka č. 3.6 rozebírá splátkový model pronájmu na financování výstavby celého sportovního centra. Pronájem je poskytnut na v délce 8 let, úroková míra činí p. a. 8,5 %. Součástí pronájmu je akontace ve výši 20 % (15 mil. Kč) z celkových nákladů potřebných na výstavbu centra.

Pronájem je tedy poskytnut v celkové výši 59, 8 mil. Kč. Měsíční splátky jsou na úrovni 835 tis. Kč a roční splátky se pohybují kolem 10 mil. Kč.

Za 96 měsíců nebo-li 8 let je pronájem uhrazen a celkové náklady leasingu činí i s úroky 100,5 mil. Kč, z toho úroky dělají 20, 4 mil. Kč. Původní částka bez akontace je přeplacena o 40,5 % (46,7 mil. Kč).

Pronájem (leasing) prošel významnou legislativní změnou od 1. 1. 2009, kde v novele zákona o dani z přidané hodnoty se velmi podstatně změnil leasing a jeho pohled na něj. V novele zákona se již slovo pronájem nevyskytuje a v této souvislosti se pojem finanční leasing nahrazuje za dva pojmy a to **dodání zboží** nebo **poskytnutí služby**.

Dodání zboží – v tomto případě má leasingový nájemce povinnost odkoupit za předem sjednanou cenu předmět leasingu (pronájmu) po řádném ukončení leasingové (nájemní) operace. Dodání zboží je přesně definováno v § 13 zákona o dani z příjmů (DPH).

Poskytnutí služby – zde má leasingový nájemce pouze oprávnění odkoupit předmět leasingu (pronájmu).

Zásadním bodem novely zákona o dani z přidané hodnoty a jeho specifikace, je pojetí leasingu a platba DPH z něj. Jestliže má nájemce povinnost odkoupit předmět pronájmu (leasingu), platí se DPH jednorázově na začátku nájemní (leasingové) operace. Na druhou stranu, pokud je se smlouvou spojeno pouze oprávnění nájemce předmět nájmu (leasingu)

odkoupit, zůstává možnost rozložit splátky DPH tak, jak bylo v předchozích letech (tedy platby DPH odpovídají splátkám určeným ve splátkových kalendářích).

V důsledku této novely přestávají leasingové společnosti poskytovat leasing na nákup např. ojetých automobilů a zaměřily se spíše na poskytování neúčelových úvěrů v této oblasti.

3.5 Stavební spoření – úvěr

V souladu s účinností zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a z něho plynoucí státní podpoře v platném znění zákona o stavebním spoření se mohou stavebního spoření účastnit i osoby právnické, nejenom fyzické osoby.

Právnické osoby financované Českomoravskou stavební spořitelnou (ČMSS) jsou nejčastěji obce, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek a ostatní právnické osoby např. s. r. o. nebo a. s.

Zásadní odlišností uzavírání smluv o stavebním spoření právnickými osobami je fakt, že právnické osoby nemají nárok na státní podporu. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí 0,5 % právnické osoby (0,2 % z cílové částky pro obce, maximálně však do výše poplatku 15 tis. Kč). Právnické osoby při uzavírání smlouvy o stavebním spoření nejprve vyplňují „návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření“. Jeho součástí je příloha (pro obce „Kontaktní stránka“ viz Příloha č. 8), doklady o přidělení IČO (obce), doklady opravňující právnické osoby k podnikání tedy výpis z obchodního rejstříku nebo výpis z registru společenství a úředně ověřený podpisový vzor osob, které jsou oprávněné jednat za právnickou osobu v souladu s příslušnými zákony.

Překlenovací úvěr a úvěr

Stavební spořitelny poskytováním meziúvěrů (překlenovacích úvěrů) vychází vstříc těm osobám účastnícím se stavebního spoření, kteří zatím nedosáhli nároku na poskytnutí klasického úvěru a zároveň potřebují rychle vyřešit bytové potřeby. Na poskytnutí meziúvěru neexistuje právní nárok. Po splnění stanovených podmínek mohou spořitelny poskytovat meziúvěr až do výše cílové částky. Meziúvěr musí být použit k financování bytových potřeb v souladu s příslušným zákonem. Jeho čerpání je možné jak jednorázově, tak i postupně. V úvěrové smlouvě se sjednává úroková sazba.

Na základě smlouvy o stavebním spoření bývá poskytován nejčastěji meziúvěr nebo rovnou úvěr. Žádost o tyto formy úvěru musí být podepsána osobami oprávněnými jednat za dlužníka. Při poskytování těchto forem úvěru bývá bonita klienta (právnícké osoby) analyzována 4x ročně, a to po celou dobu úvěrového vztahu, až do doby splacení úvěru.

Meziúvěr (překlenovací úvěr) je poskytován v případě, pokud fyzická nebo právnická osoba nemá na svém stavebním spoření naspořeno minimálně 40 % z cílové částky a nedosáhla patřičného hodnotícího čísla (odvíjejícího se od délky spoření, pravidelnosti spoření, naspořené částky, aj.). Tato forma úvěru je pak poskytována, dokud není na stavebním spoření naspořena minimální 40 % částka z celkového úvěru (cílové částky stavebního spoření) a meziúvěr zaniká a dále se pracuje pouze s klasickým úvěrem ze stavebního spoření. Meziúvěr je tak tvořen částkou, která je ukládána dále na stavební spoření a úroky z meziúvěru za poskytnutí celé částky úvěru.

Úvěry ze stavebního spoření na výstavbu sportovního centra

Na základě osobního jednání se zástupci Českomoravské stavební spořitelny byly vytvořeny pro účely této diplomové práce tři fiktivní modely na financování výstavby sportovního centra. Tyto tři modely se opět týkají financování nejprve ubytovací části, pak sportovní haly a poté celého sportovního centra.

Tab. 3. 7 Rozpracování úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby pro potřeby výstavby sportovního centra, zaměřené na financování pouze ubytovací části

Úvěr ze stavebního spoření ve výši 27 750 000,- Kč	Úroková sazba	20 let celkem	Roční splátka úvěru	Měsíční splátka úvěru	Celkem
Meziúvěr	5,10%	107	1 814 611,13	214 437,50	16 180 282,60
Úvěr	4,80%	128	1 941 600,00	161 800,00	20 710 400,00
poslední uprav. splátka		1			31 903,20
Celkem		236			36 922 585,80
Průměr na 20 let	4,95%		1 878 105,57	188 118,75	

Zdroj: Vlastní zpracování na základě podkladů od KB a HB viz Příloha č. 9.

V tabulce č. 3. 7 je rozpracovaný model úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby na výstavbu ubytovací části sportovního centra. Tento model odpovídá situaci, kdy právnická osoba nemá založené stavební spoření a žádá o úvěr ze stavebního spoření pro potřeby svého podnikání.

Při vyřízení všech formalit je úvěr poskytnut za následujících podmínek. Nejprve je založena smlouva o stavebním spoření, kde je zahájeno pravidelní měsíční spoření ve výši 96,5 tis. Kč.

Toto spoření trvá po celou dobu meziúvěru (překlenovacího úvěru), tedy 107 měsíců. Spořená částka je po tuto dobu úročena 2 % p. a. a vyšplhá se na 11,6 mil. Kč. Meziúvěr při úročení p. a. 5,1 % je splacen pomocí naspořené částky (11,6 mil. Kč) a úroků z úvěru (4,6 mil. Kč) ve výši 16,2 mil. Kč. Po tomto kroku následuje splácení klasického úvěru s měsíční splátkou ve výši 161,8 tis. Kč. Úvěr je splácen po dobu 128 měsíců při úročení 4,8 % p.a. ze zákona, poslední splátka úvěru je upravena na zůstatkovou cenu a činí 32 tis. Kč.

Klasický úvěr vychází na 20,7 mil Kč. Při analyzování tohoto úvěru celkově se souhrnná suma úvěru dostane na částku 40 mil. Kč. Pomocí tohoto úvěru byla přeplacena původní částka přibližně 30,5 %. Model této úvěrové varianty je k nahlédnutí v Příloze č. 9.

Tab. 3. 8 Rozpracování úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby pro potřeby výstavby sportovního centra, zaměřené na financování sportovní haly

Úvěr ze stavebního spoření ve výši 52 445 000,- Kč	Úroková sazba	20 let celkem	Roční splátka úvěru	Měsíční splátka úvěru	Celkem
Meziúvěr	5,10%	106	3 463 972,28	406 955,00	30 598 421,80
Úvěr	4,80%	128	3 671 760,00	305 980,00	39 165 440,00
poslední uprav. splátka		1			56 424,30
Celkem		235			69 820 286,10
Průměr na 20 let	4,95%		3 567 866,14	356 467,50	

Zdroj: Vlastní zpracování na základě podkladů od KB a HB viz Příloha č. 10.

Tato tabulka přehledně popisuje rozpracovaný model úvěru ze stavebního spoření na financování sportovní haly. I tento model počítá s tím, že právnická osoba nemá stavební spoření založené.

V tomto případě se jedná o úvěr poskytovaný za následujících podmínek. Nejprve je založena smlouva o stavebním spoření, kde je zahájeno pravidelní měsíční spoření ve výši 184 tis. Kč. Toto spoření trvá po celou dobu překlenovacího úvěru v délce 106 měsíců. Po tuto dobu spoření je naspořená částka úročena 2 % p. a. a dostane se až na 21,9 mil. Kč. Meziúvěr je při úročení p. a. 5,1 % splacen pomocí naspořené částky (21,9 mil. Kč) a úroků z úvěru (8,7 mil. Kč.) ve výši 30,6 mil. Kč. Po ukončení splácení meziúvěru následuje splácení klasického úvěru s měsíční splátkou ve výši 306 tis. Kč. Úvěr je splácen po dobu 128 měsíců při úročení 4,8 % p. a. ze zákona, poslední splátka úvěru je upravena na zůstatkovou cenu a činí 56,4 tis. Kč.

Pokud sečteme celkovou částku meziúvěru a úvěru souhrnná suma se dostane na 69,9 mil. Kč. Celkově bylo pomocí tohoto úvěru přeplaceno přibližně 24,9 % z původní částky. Model této úvěrové varianty je k nahlédnutí v Příloze č. 10.

Tab. 3. 9 Rozpracování úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby pro potřeby výstavby sportovního centra, zaměřené na financování celé výstavby

Úvěr ze stavebního spoření ve výši 74 800 000,- Kč	Úroková sazba	20 let celkem	Roční splátka úvěru	Měsíční splátka úvěru	Celkem
Meziúvěr	5,10%	107	4 888 090,44	577 900,00	43 585 473,10
Úvěr	4,80%	128	5 230 200,00	435 850,00	55 788 800,00
poslední uprav. splátka		1			77 994,40
Celkem		236			99 452 267,50
Průměr na 20 let	4,95%		5 059 145,22	506 875,00	

Zdroj: Vlastní zpracování na základě podkladů od KB a HB viz Příloha č. 11.

Rozpracovaný úvěr ze stavebního spoření v tabulce č. 3. 9 je zaměřen na úvěr poskytnutý na výstavbu celého sportovního centra.

I v tomto případě model počítá s tím, že právnická osoba nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, tedy žádné spoření nevlastní. I zde tedy bude nutné nejprve vyřídit stavební spoření, kde bude zahájeno pravidelné měsíční spoření a to ve výši 260 tis. Kč. Spoření v tomto případě opět kopíruje dobu trvání meziúvěru, což je 107 měsíců. Při ročním úročení 2 % p. a. se po dobu spoření a zároveň trvání meziúvěru naspořená částka dostane na hodnotu 31,2 mil. Kč. Překlenovací úvěr při úrokové sazbě 5,1 % p. a. je splacen pomocí naspořené částky (31,2 mil. Kč) a úroků z úvěru (12,4 mil. Kč) ve výši 43,6 mil. Kč.

Po dokončení spoření a splacení meziúvěru opět přichází splácení klasického úvěru s hodnotou měsíční splátky 436 tis. Kč. Klasický úvěr ze stavebního spoření je ze zákona úročen 4,8 % p. a. Tento úvěr se splácí po dobu 128 měsíců, poslední splátka úvěru je upravena na zůstatkovou cenu a činí 78 tis. Kč. Celkem se hodnota tohoto úvěru dostane na sumu 55,9 mil. Kč.

Při sečtení jak meziúvěru, tak i úvěru se dostaneme k částce 99,5 mil. Kč. V případě této úvěrové varianty byla celková původní částka přeplacena přibližně o 24,8 %. Model této úvěrové verze je k nahlédnutí v Příloze č. 11.

3.6 Státní dotace

Státní zemědělský intervenční fond

Státní zemědělský intervenční fond také vypisuje dotační programy. **Program rozvoje venkova** zahrnuje čtyři oblasti:

- OSA I. – Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví
- OSA II. – Udržitelné využívání zemědělské a lesní půdy
- OSA III. – Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova
- OSA IV. Leader – Implementace místní rozvojové strategie, realizace projektů spolupráce

Program OSA III. Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova v sobě obsahuje tři opatření.

- Opatření k rozčlenění hospodářství venkova, jehož cílem je vytvoření nových pracovních míst a zajištění vyšší příjmové úrovně obyvatel venkova rozvojem a členěním aktivit na venkově a podporou venkovské turistiky, zajištění závazků ČR v oblasti OZE.
- Opatření ke zlepšení kvality života ve venkovských oblastech. Zde je cílem vytvořit podmínky k růstu ve venkovských oblastech. Vylepšení vzhledu a vybavení vesnic, jejich veřejných prostranství. Zabezpečení rozvoje a zkvalitnění venkovské infrastruktury s cílem dalšího rozvoje malého a středního podnikání a zlepšení životního prostředí venkovských sídel.
- Opatření je zároveň také cílem týkající se informování a vzdělávání hospodářských subjektů, působících v oblastech na něž se vztahuje OSA III.

Tento program a jeho dotační politiku by bylo možné využít k financování poměrné části výstavby sportovního centra. Na základě vypracovaných projektů je z tohoto programu poskytováno až 50 % z celkových přijatelných nákladů na výstavbu daného sportovního centra.

Státní zemědělský intervenční fond nabízí další dotační programy, například **Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství**. I zde jsou dotace poskytovány v maximální výši 50% přijatelných výdajů na projekt.

- Horní hranice možné poskytnuté dotace činí 50%, při přepočtu vychází tato varianta na pokrytí nákladů sportovního centra v maximální výši 37.400.000,- Kč, jde o polovinu celkových nákladů, která by mohla být hrazena formou dotace.

V některých případech je možné jeden projekt využít k žádosti o poskytnutí několika různých dotací. Pokud je projekt zaměřen na více oblastí (sport, vzdělávání, infrastruktura, přestavba zemědělských usedlostí na poskytování služeb v cestovním ruchu (restaurace, hotely, sportovní centra), aj.), poskytnuté dotace by se pak mohly sečíst a za příznivých podmínek by bylo možné dosáhnout například 50 % dotační hranice např. pro zmíněný operační program rozvoje venkova a multifunkční zemědělství.

3.7 Strukturální fondy z EU

Vstup České republiky do Evropské unie se stal zlomovou událostí pro naši zem. Díky tomuto kroku se nám zpřístupnily Strukturální fondy a Fondy soudržnosti Evropské unie sloužící ke snižování diferencí (odchylek) ve vyspělosti jednotlivých oblastí (regionů) EU a podpory hospodářské a sociální soudržnosti v rámci EU. Oblast Strukturálních fondů je určena pro chudší nebo jinak znevýhodněné regiony např. upadající průmyslové oblasti, venkovské a problémové městské oblasti, oblasti s geografickým nebo přírodním znevýhodněním (ostrovy, hornaté oblasti, řídce osídlené oblasti nebo pohraniční regiony). Strukturální fondy existují dva:

- **Evropský fond pro regionální rozvoj** podporující investiční infrastrukturní projekty (výstavba silnic a železnic, odstraňování ekologických zátěží, výstavba stokových systému, budování poldrů a úpravy koryt řek), podpora začínajícím podnikatelům, podpora inovačního potenciálu, rozvoj a obnova sportovních areálů využitelných pro cestovní ruch, rekonstrukce historických a kulturních památek, výsadba regenerační zeleně, využití obnovitelných zdrojů energie, výstavba nebo rekonstrukce infrastruktury pro poskytování zdravotní péče, ekologické a energeticky efektivní sanace bytových domů, investice do dopravní a technické infrastruktury průmyslových zón, zavádění elektronické veřejné správy, posilování kooperace (spolupráce)

podnikatelů v příhraničních regionech, modernizace systému krizového managementu aj.

- **Evropský sociální fond** podporující neinvestiční projekty – speciální programy pro osoby se zdravotním postižením, rekvalifikace nezaměstnaných, tvorba inovativních vzdělávacích programů pro zaměstnance, podpora začínajícím OSVČ, rozvoj vzdělávacích programů včetně distančních forem vzdělávání, rozvoj institucí služeb zaměstnanosti, děti, mládež etnické menšiny a další znevýhodněné skupiny obyvatel, zlepšování podmínek pro využívání ICT pro žáky a učitele, zavádění a modernizace kombinované a distanční formy studia, stáže studentů, pedagogů a vědeckých pracovníků v soukromém a veřejném sektoru, zvýšení kompetencí řídicích pracovníků škol a školských zařízení v oblasti řízení a personální politiky aj.

Operační programy ČR

Tématické operační programy – Cíl Konvergence je jedním ze tří cílů regionální politiky v období 2007 – 2013. Tento cíl podporuje hospodářský a sociální rozvoj regionů na úrovni NUTS II (nomenklatura územních statistických jednotek, na jejímž základě jsou podle počtu obyvatel definovány tři hlavní regionální úrovně členění území NUTS I, NUTS II, NUTS III) s HDP na obyvatele nižším než 75 % průměrného ukazatele pro celou EU. Způsobilost k čerpání z tohoto cíle mají státy s HND na obyvatele nižším než 90 % průměru tohoto ukazatele pro celou EU.

Na základě cíle Konvergence je na období 2007 – 2013 připraveno 8 tematických operačních cílů. Jednotlivé operační programy mají svá specifická tematická zaměření a jsou určeny pro celé území ČR s výjimkou hlavního města Prahy. V rámci cíle Konvergence bylo na tématické operační programy vyčleněno 21,2 mld. EUR.

Tématické operační programy (OP) jsou:

- Integrovaný operační program
- OP - Povodí a inovace
- OP – Životní prostředí
- OP – Doprava
- OP – Vzdělávání pro konkurenceschopnost
- OP – Výzkum a vývoj pro inovace

- OP – Lidské zdroje a zaměstnanost
- OP – Technická pomoc

Regionální operační programy – Pro období 2007 – 2013 je připraveno celkem 7 regionálních operačních programů v rámci cíle Konvergence, určených opět pro celé území ČR s výjimkou hlavního města Prahy. Na tyto programy je v rámci cíle Konvergence vyčleněno z fondů EU 4,6 mld. EUR.

Regionální operační programy (ROP) jsou:

- ROP NUTS II Severozápad, Severovýchod, Střední Čechy, Jihozápad, Jihovýchod, Moravskoslezsko, Střední Morava.

Tyto regionální operační programy zaštiťují několik dalších tématicky zaměřených oblastí s cílem dalšího zvyšování konkurenceschopností regionu, jejich urychlení rozvoje a zvyšování atraktivity daných regionů pro potencionální investory.

Projekty, které je možné financovat z regionálních operačních programů by měly být obecně zaměřeny na tyto sféry:

- Dopravní dostupnost a obslužnost – (výstavba, modernizace a rekonstrukce komunikací, budování stezek pro bezmotorovou dopravu, veřejná infrastruktura, informační systémy, nákup vozidel veřejné dopravy, letecká infrastruktura – její modernizace, rekonstrukce a výstavba).
- Regionální rozvoj podnikání – (modernizace, rekonstrukce a revitalizace stávajících objektů pro podnikání, průmyslové zóny – investice do dopravní a technické infrastruktury, podpora investičních projektů pro zlepšení materiálně-technického vybavení a podmínky firem, škol a učilišť určených k zaškolování absolventů a osvojování praktických dovedností).
- Rozvoj cestovního ruchu – (rekonstrukce a výstavba (cyklostezek, hippostezek, pěších stezek, vodních cest, přístavů a přístavišť) zároveň s doprovodnou infrastrukturou a značením, modernizace, rekonstrukce a rozvoj ubytovacích kapacit a jejich rozšíření o návazné služby (sportovní zařízení včetně půjčoven sportovních potřeb, zábavní centra, wellness služby aj.), rekonstrukce kulturní či technické památky nebo kulturní zajímavosti pro využití v cestovním ruchu a obnova lázeňské infrastruktury

a navazující zařízení, marketingové kampaně s dopadem za regionální hranice, informační a komunikační technologie v oblasti řízení a propagace ruchu aj.).

- Rozvoj území – (revitalizace center měst a památkových zón, rekonstrukce, výstavba a vybavení objektů občanské vybavenosti, objektů pro kulturu a volný čas, objektů sociální a vzdělávací infrastruktury, dostavba a stavební obnova veřejných prostranství, náměstí, architektonických prvků, odstranění nevyužitelných staveb a ekologických zátěží, příprava rozvojových území pro podnikání, bydlení a služby).⁷

Maximální výše poskytovaných finančních podpor v rámci tohoto programu se pro malé podnikatele pohybuje na 60% z celkových výdajů projektu a v případě středního podniku na úrovni 50% z celkových výdajů projektu.

Náklady na výstavbu sportovního centra jsou ve výši 74.800.000,- Kč.

- Maximální možná výše poskytnuté dotace v případě malého podnikatele činí 60 %, v přepočtu pak vychází toto procentní pokrytí nákladů sportovního centra na možnou sumu dotace ve výši 44.880.000,- Kč.
- Maximální možná výše poskytnuté dotace v případě středního podniku činí 50%, při přepočtu pak vychází tato varianta na pokrytí nákladů sportovního centra ve výši 37.400.000,- Kč, tedy polovina celkových nákladů by tak mohla být dotována.

⁷ Fondy evropské unie: *Strukturální fondy*. [on-line]. [cit. 18. dubna 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013>.

4 ZHODNOCENÍ NEJLEPŠÍ VARIANTY

Podnikatelské a investiční úvěry

Tyto produkty nabízené na bankovním trhu v České republice nemohly být porovnány, protože nebylo možné vytvořit fiktivní modely úvěrů ani splátkových kalendářů pro účely této diplomové práce. Zásadním důvodem byla absence komplexního projektu. Na vytvoření a poskytnutí těchto úvěrů je nutné mít podnikatelský záměr nebo investiční záměr ve kterém jsou zpracovány bankou požadované údaje (např. roční obrat, celkové roční náklady, zatížení jinými úvěry, SWOT analýza a celá řada dalších).

Hypotéky

Na základě poskytnutých údajů od Komerční banky, a. s. a Hypoteční banky, a. s. bylo možné provést srovnání dvou hypotečních modelů na stejný účel a stejnou dobu trvání hypotéky. Tyto banky poskytly fiktivní výpočty modelů hypotečních úvěrů pro potřeby této diplomové práce, tedy na financování výstavby sportovního centra.

Zde byla jako výhodnější vyhodnocena hypotéka poskytnutá Komerční bankou ve všech třech sledovaných variantách financování (ubytovací část, sportovní hala, celé sportovní centrum jako komplex). Hypoteční modely nabízené od KB převýší původní vypůjčené částky o 40,65 %, naproti tomu hypotéky nabídnuté HB převyšují původní vypůjčené sumy o 45,16 %.

Rozdíl mezi hypotékou poskytnutou na celé sportovní centrum od Komerční banky a hypotékou od Hypoteční banky je asi 10,4 mil. Kč, což je z pohledu fyzické i právnické osoby vysoká a nezanedbatelná částka.

Pronájem

Díky novele zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ze dne 1. 1. 2009, ztratil leasing své výhody oproti klasickým úvěrům, stejně tak i své zastoupení v zákoně. Nadále se pojem pronájem či leasing v zákoně už nevyskytuje a jeho formy nalezneme pouze jako dodání zboží a poskytnutí služby.

Poskytování leasingu už není tak výhodné jako bývalo dříve, ale pokud bude klient trvat na financován formou finančního leasingu, je možné mu ho stále poskytnout, jen s určitými úpravami.

Společnost S Morava Leasing poskytla také tři fiktivní modely k financování výstavby sportovního centra a jeho tří variant. Pronájem byl poskytnut na dobu 8 let, úroková sazba byla ve všech třech případech stanovena na 8,5 % p. a. a akontace činí 20 % z původních nákladů každé ze zpracovaných variant.

Původní částky leasingu jsou přeplaceny o 40,5 % což se přibližuje financování formou hypotéky, jen s tím rozdílem, že pronájem je poskytnut na 8 let a přeplacen ve srovnatelném procentním úhrnu jako hypotéka poskytnutá na 20 let.

V případě pronájmu (leasingu) je tedy důležité porovnat jaké výhody (jestli vůbec nějaké) by leasing přinesl v porovnání s ostatními formami financování porovnávanými nejen v této diplomové práci.

Úvěr ze stavebního spoření

Úvěry ze stavebního spoření jsou všeobecně nejvýhodnější formou financování zejména bytové výstavby. Stavební spořitelny nepůjčují jen fyzickým osobám, které si zakládají stavební spoření úročené 2 % p. a. a ještě navíc získávají státní podporu, ale i právnickým osobám. I právnické osoby uzavírají smlouvy o stavebním spoření úročené 2 % p. a. ovšem bez státní podpory. Omezující podmínkou celkové výhodnosti úvěru ze stavebního spoření je fakt, že v případě Českomoravské stavební spořitelny byl nejvyšší financovaný investiční záměr ve výši 30 mil. Kč. A to je maximální hranice, přes kterou s nejvyšší pravděpodobností nebude možné se dostat.

Pro potřeby této diplomové práce byly vypracovány také tři fiktivní modely. Všechny tyto modely jsou výhodnější než předchozí porovnávané varianty hypotéky a pronájmu. Limitující je fakt, že úvěr ze stavebního spoření by bylo možné reálně použít jen v případě financování ubytovací části sportovního centra, kde se dostaneme pod částku již zmíněné investiční hranice 30 mil. Kč.

V případě financování výstavby ubytovací části vychází úvěr celkově na 40 mil. Kč a původní částka úvěru je přeplacená o 30,5 %. Což je v porovnání s výhodnější variantou hypotéky poskytnutou od Komerční banky o více jak 10% méně.

Státní dotace, Strukturální fondy EU

Pokusit se o využití finančních pobídek a dotací ze strany státu nebo Strukturálních fondů EU je nejen pro začínající podnikatele velmi podstatnou „pomocí“ do začátku, ale i neméně výhodnou formou finanční výpomoci pro již zaběhnuté firmy. Když podnikatel bude mít zajímavý projekt a bude splňovat podmínky nastavené v jednotlivých dotačních programech, grantech nebo finančních pobídkách, je velmi blízko získání dotace (určitého procenta) ze zamýšlených nákladů na projekt.

Nejčastěji se pohybuje financování nákladů jednotlivých projektů v rámci Strukturálních fondů EU nebo Operačních programů ČR v rozmezí 0 – 50% reálných nákladů projektu. Pokud je projekt zaměřen na více oblastí, je možné využít ho ve všech jeho specifických zaměřeních a ucházet se tak o dotace z více fondů nebo grantů. Pokud bude projekt úspěšný je možné kumulovat toto procentní pokrytí nákladů a dostat se na vyšší procento a tedy i sumu k pokrytí zamýšlených nákladů v rámci projektu.

Pro potřeby této diplomové práce budeme zamýšlet 3 varianty poskytnutí dotací tak, aby bylo možné jednotlivé produkty mezi sebou vzájemně a věrohodně porovnat.

- 1. varianta – nulové poskytnutí dotace z analyzovaných fondů (0 % uhrazených reálných nákladů z projektu – 74.800.000,- Kč).
- 2. varianta – poskytnutá dotace bude činit 29,87 % z reálných nákladů celého zamýšleného projektu, tedy v Kč 22.340.000,-).
- 3. varianta – poskytnutá dotace bude činit 62,9 % z reálných nákladů celého zamýšleného projektu, nebo-li 47.050.000,- Kč).

4.1 Nejvýhodnější kombinace analyzovaných modelů financování

Varianta č. 1.

V případě nulové dotace je nejvýhodnější využití financování formou hypotéky poskytnutou od Komerční banky. Nabízený model hypotéky celkově vychází na částku 126 mil. Kč uhrazenou po 20 letech. Procentuelní navýšení původní částky 74,8 mil. Kč činí 40,65 %, což v součtu dělá 51,2 mil. Kč.

Varianta č. 2

Zde už je počítáno s poskytnutím dotací, grantu nebo finančních pobídek od státu nebo ze Strukturálních fondů EU ve výši 29,87 %, což pokrývá sumu 22,34 mil. Kč z celkových zamýšlených reálných nákladů na financování výstavby sportovního centra. Zůstatková částka, kterou je třeba financovat pomocí úvěru, je 52, 8 mil. Kč.

Zde by bylo nejvýhodnější použít úvěr ze stavebního spoření, ale jak již bylo zmíněno, doposud nejvyšší investice byla 30 mil. Kč. Díky tomu není možné tuto formu uvažovat a posunem se opět na formu financování pomocí hypotéky. I zde je výhodnější využít hypotéku nabízenou od Komerční banky. Celková suma je po 20 letech 88,4 mil Kč a původní částka je i zde přeplacena o 40,65 % (36 mil. Kč).

Varianta č. 3.

Varianta počítá s poskytnutou dotací ve výši 62,9 %, tedy 47 mil. Kč reálných nákladů zamýšlené výstavby. Zůstatková cena z původních nákladů se snížila na hodnotu 27,8 mil. Kč.

U tohoto modelu se dostáváme na relativně nízké zůstatkové náklady, kde je možné využít úvěru ze stavebního spoření vymodelovaného Českomoravskou stavební spořitelnou. Tato možnost financování formou úvěru je analyzována jako nejvýhodnější. Po 20 letech bude celková hodnota úvěru činit 40 mil.Kč, původní částka bude přeplacena 30,5 % (12,2 mil. Kč).

Doporučení

Systematické plánování je výhodné pro jistější budoucnost, proto je velmi důležité si nejprve všechno důkladně promyslet a rozplánovat. Na začátku je podstatné vymezit, jak by měl projekt vypadat, co by měl obsahovat, nabízet, v čem se odlišuje od ostatních a vykalkulovat předběžné náklady. Zásadním prvkem při vyhledávání možných forem financování z cizích zdrojů je podrobně zpracovaný podnikatelský záměr nebo investiční projekt obsahující všechny údaje vyžadované nejen finančními institucemi poskytujícími půjčky, investory, ale i státem nebo EU. Z tohoto důvodu je velmi důležité zjistit si, co možná nejvíce informací, jak by měl takový projekt vypadat, co by měl obsahovat. Pak se postarat o to, aby vypracovaný dokument obsahoval všechny požadované náležitosti. Nikdo by nebyl spokojený, pokud by na úvěr, hypotéku, pronájem nebo investici nedosáhl „jen“ z toho důvodu, že rozpracovanost projektu a poskytnuté informace jsou nedostatečné a nepřesvědčivé.

Získat finance na projekt není snadné a předchází tomu dlouhodobé a podrobné zkoumání mnoha podmínek, možností a jejich kombinací.

Projekty, které budou dosahovat maximální výše 30 mil. Kč je nejvýhodnější financovat s využitím úvěru ze stavebního spoření. Tato forma není pouze pro fyzické osoby, ale mohou ji bez státní podpory ke stavebnímu spoření využívat i právnické osoby.

Projekty přesahující 30 mil Kč je vhodné financovat buď formou podnikatelských a investičních úvěrů nebo formou hypotečního úvěru.

5 ZÁVĚR

Tato diplomová práce nabízí prostor k vytvoření uceleného přehledu o výhodnosti, podmínkách a rozsahu poskytovaných úvěrových služeb v rozsáhlé bankovní sféře na území České republiky. Dalo by se to také říci, že analyzuje finanční trh v různých oblastech a podmínkách úvěrových příležitostí pro podnikatele, nejen v případě zpracovávaného finančního rozboru pro potřeby výstavby sportovního centra.

Práce je, kromě úvodu a závěru, uspořádána do tří kapitol. První kapitola je zaměřena na poskytnutí základních informací, jako jsou členění subjektů národního hospodářství ze dvou pohledů, právní formy podnikání v ČR, náležitosti zakládání podniku, struktura podniku a jeho organizace; finance a finanční řízení všeobecně – finanční zdroje; financování firem, možnosti financování podniků z vlastních a cizích zdrojů.

Druhá kapitola analyzuje jednotlivé varianty financování výstavby sportovního centra a jejich jednotlivé aplikace na ubytovací část, sportovní halu a celé sportovní centrum. Na začátku této kapitoly je rozpracován podrobný popis celého centra, jeho rozsah poskytovaných služeb a finanční rozpočet.

Variant jak financovat tuto výstavbu je několik, proto jsem se hlouběji zaměřila na bankovní úvěry, přesněji podnikatelské a investiční úvěry, úvěry poskytované podnikatelům stavebními spořitelny, dále pak hypotéky, pronájem (leasing), státní dotace a dotace ze Strukturálních fondů Evropské unie. V jednotlivých podkapitolách zaměřených na zmíněné finanční produkty jsou dílčí varianty úvěrů, hypoték a pronájmů samostatně rozpracovány na tři úseky centra – financování samostatně ubytovací části centra, samostatně sportovní haly a celého centra v globálním hledisku. Jednotlivé rozborů poskytovaných úvěrů jsou velmi podobně zpracovány v tabulkách, aby bylo snadné je vzájemně porovnávat.

Jsou zde také rozpracovány dotace, operační programy a financování ze Strukturálních fondů Evropské unie. K jednotlivým variantám jsou uvedeny možnosti a oblasti odkud je možné čerpat finance pro výstavbu sportovního centra a procentuelní rozsah pokrytí reálných nákladů na výstavu od státu nebo EU.

Třetí kapitola nabízí zhodnocení všech zkoumaných alternativ financování a jejich modelů pro pokrytí nákladů na výstavbu sportovního centra. Zde jsou popsány jednotlivé produkty, jejich celková suma uhrazené po 20 letech v případě úvěru nebo hypoték, po 8 letech v případě leasingu (pronájmu) a procentuelní vyjádření o kolik jsou původní částky přeplaceny.

V této kapitole jsou popsány a porovnány tři varianty a možnosti jejich financování s využitím dotací nebo grantů v procentuelním hledisku. Podle zjištěných údajů a výpočtů vyplývají tři závěry v návaznosti na poskytnutí a neposkytnutí subvencí ze strany státu či EU.

V závěru této kapitoly je pak krátké doporučení týkající se vypracovávání podnikatelských záměrů nebo investičních projektů

Cílem práce bylo analyzovat, popsat, porovnat a vyhodnotit některé produkty stávajícího finančního systému v České republice, které jsou vhodné k financování nejen výstavby sportovního centra řešeného v této diplomové práci. Finanční produkty jsou v této práci brány jako celek s ohledem na možnou provázanost financování s využitím státních dotací nebo čerpání ze Strukturálních fondů EU. Práce se prakticky zaměřila na porovnání jednotlivých finančních produktů nabízených finančními institucemi v ČR. V závěru práce je pak naplněn cíl, kde jsou jednotlivé produkty porovnány, vyhodnoceny a doporučeny nejefektivnější formy a kombinace.

Práce je obsahově zaměřena na široké spektrum variant jak financovat potřeby podniku s praktickým zaměřením na reprezentativní vzorek produktů poskytovaných finančními institucemi v rámci finančního – úvěrového trhu České republiky. Tyto produkty jsou zde podrobně analyzovány a vzájemně porovnávány, aby bylo možné snadno rozpoznat výhodnost daného produktu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Přehled použité literatury

BAY, H. Rolf. *Úspěšný cílový management*. 1. vyd. Praha: Kodex, 2000. ISBN 80-7169-360-X.

BREALEY, R. A. – MYERS, S. C. *Principles of Corporate Finance*. 8. vyd. 2005. 1028 s. ISBN 0072957239.

DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.

GRÜNWALD, Rolf – HOLEČKOVÁ, Jaroslava. *Finanční analýza a plánování podniku*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 318 s. ISBN 978-80-86929-26-2.

HIGGINS, R.C. *Analýza pro finanční management*. Praha: Grada Publishing, 1997. ISBN 80-7169-404-5.

HIGGINS, R. C. *Analysis for Financial Management*. Boston: IRWIN, 1992.

IRWING, David. *Finanční řízení*. Praha: Profess Consulting, 2005, 323 s. ISBN 978-80-7259-019-3.

JANKU, Martin. *Nemovitosti – koupě a prodej*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2003. ISBN 80-7226-899-6.

JINDŘICHOVSKÁ, Irena. – BLAHA, Zdenek. *Podnikové finance*. Praha: Management Press, 2001. 316 s. ISBN 80-7261-025-2

KISLINGEROVÁ, Eva a kol.. *Manažerské finance*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2004. 714 s. ISBN 80-7179-802-9.

PAVLÍKOVÁ, Alena a kol. *Finanční řízení v praxi*. Praha: Alena Pavlíková, 1998. 467 s.

KOTLER, Philip. *Marketing management*. Praha: Grada Publishing, 1998. ISBN 80-7169-600-5.

KOVANICOVÁ, Dana. *Abeceda účetních znalostí pro každého*. Praha: TRIZONIA, 1993. ISBN 80-85573-09-1.

LANDA, Martin – POLÁK, Michal. *Ekonomické řízení podniku*. 1. vyd. Praha: Computer Press, 2008. 216 s. ISBN 978-80-251-1996-9.

MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 80 s. ISBN 80-247-1557-0.

MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 763 s. ISBN 80-7169-891-1.

SEDLÁČEK, Jaroslav. *Účetní data v rukou manažer: finanční analýza v řízení firmy*. 2. vyd. Brno: Computer Press, 2001. 220 s. ISBN 80-7226-562-8.

SŮVOVÁ, Helena a kol. *Finanční analýza v řízení podniku, v bance a na počítači*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1999. 622 s. ISBN 80-7265-027-0.

SYNEK, Miroslav. *Ekonomická analýza: skripty*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN 80-245-0603-3.

SYNEK, Miroslav a kol. *Manažerská ekonomika*. 3. vyd. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-7169-211-5.

ŠVARCOVÁ, Jena. *Ekonomie: stručný přehled*. Zlín: Ceed, 2003/2004. 279 s. ISBN 80-902552-8-0.

TETŘEVOVÁ, Liběna. *Financování projektů*. Praha: Profesional Publishing, 2006. 182 s. ISBN 80-86946-09-6.

VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-0.

VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN: 80-86119-21-1.

ZALAI, Karol a kol. *Finančno-ekonomická analýza podniku*. Bratislava: Sprint, 2006. 385 s. ISBN 80-88848-89-1.

ŽÁK, Milan a kol. *Velká ekonomická encyklopedie*. 2. vyd. Praha: LINDE, 2002. ISBN 80-7201-381-5.

Přehled zákonů

Zákon č. 12/1992 Sb. *o bankách*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 190/2004 Sb. *o dluhopisech*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 235/2004 Sb. *o dani z přidané hodnoty*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 513/1991 Sb. *o obchodním zákonu*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 40/1964 Sb. *občanský zákoník*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 143/2001 Sb. *o ochraně hospodářské soutěže*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 115/2001 Sb., *o podpoře sportu*. Ve znění zákona č. 219/2005 Sb. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 96/1993 Sb. *o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 111/1990 Sb. *o státním podniku*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 563/1991 Sb. *o účetnictví*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Zákon č. 455/1991 Sb. *o živnostenském podnikání*. Sbírka zákonů: Česká republika.

Přehled internetových adres a odkazů

<http://business.center.cz/business/finance/>

http://www.bowling-servis.com/Category.aspx?C_ID=30&P_ID=30&C_Name=Produkty

http://www.borga.cz/cz/ocelove_montovane_haly/referencni_stavby/7541.html

<http://www.czechinvest.org/podnikani-a-inovace>

<http://www.cmss.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/uvod.html>

<http://www.edotace.cz/katalog-dotaci/-/volny-cas-a-cestovni-ruch-51/podnikatel/-/-/sport-55/>

<http://www.eurobalneo.cz/para.htm>

<http://www.eurobalneo.cz/sauny.htm>

<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/>

<http://www.haly-hwt.cz/cs/11-sportoviste.html>

<http://www.handicapovanisportovci.cz/o-projektu.php>

<http://www.in-tec.cz/cenik.php>

http://www.kb.cz/cs/seg/seg3/products/ponte_program.shtml

<http://www.leasing-cz.cz>

<http://www.linhartsport.cz/sportovni-a-viceucelove-arealy/>

<http://www.mesec.cz/pujcky/>

<http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch/Programy-Dotace>

<http://www.solaria-ultrasun.cz/solaria-ultrasun/p7>

<http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013>

<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/op/02/21/214>

Seznam obrázků a tabulek

Seznam obrázků

- Obr. 2. 1 Členění subjektů národního hospodaření z makroekonomického pohledu
Obr. 2. 2 Podnikové systémy a jejich fungování a provázanost na management společnosti

Seznam tabulek

- Tab. 2. 1 Základní rozvaha podniku
Tab. 3. 1 Porovnání hypotečních úvěrů na výstavbu pouze ubytovací části centra
Tab. 3. 2 Porovnání hypotečních úvěrů na výstavbu pouze sportovní haly
Tab. 3. 3 Porovnání hypotečních úvěrů na výstavbu celého sportovního centra
Tab. 3. 4 Splátkový model pronájmu (leasingu) na financování výstavby ubytovací části sportovního centra
Tab. 3. 5 Splátkový model pronájmu (leasingu) na financování výstavby sportovní haly
Tab. 3. 6 Splátkový model pronájmu (leasingu) na financování výstavby celého sportovního centra
Tab. 3. 7 Rozpracování úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby pro potřeby výstavby sportovního centra, zaměřené na financování pouze ubytovací části
Tab. 3. 8 Rozpracování úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby pro potřeby výstavby sportovního centra, zaměřené na financování sportovní haly
Tab. 3. 9 Rozpracování úvěru ze stavebního spoření pro právnické osoby pro potřeby výstavby sportovního centra, zaměřené na financování celé výstavby

SEZNAM ZKRATEK

- aj. – a jiné
- a. s. – akciová společnost
- atd. – a tak dále
- ČR – Česká republika
- EU – Evropská unie
- HB – Hypoteční banka, a. s.
- HDP – hrubý domácí produkt
- HNP – hrubý národní produkt
- ICT – informační a komunikační technologie
- k. s. – komanditní společnost
- KB – Komerční banka, a. s.
- NUTS – nomenklatura územních statistických jednotek.
- OP – operační program
- OSA – osa – linie (I, II, III, Leader IV)
- OZE – obnovitelné zdroje energie
- ROP – regionální operační programy
- s. r. o. – společnost s ručením omezeným
- s. p. – státní podnik
- v. o. s. – veřejná obchodní společnost

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci použít (§ 35 odst. 3.),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavře licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30. dubna 2010

.....Bc. Marie Vítámvášová.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

1. máje 545, 675 55 Hrotovice

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 Jednotlivé oblasti sportovního centra a jejich finanční rozpočty
- Příloha č. 2 Hypoteční banka - orientační propočet hypotečního úvěru ve výši 27.750.000,-Kč
- Příloha č. 3 Komerční banka – orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru ve výši 27.750.000,- Kč
- Příloha č. 4 Hypoteční banka - orientační propočet hypotečního úvěru ve výši 54.460.000,- Kč
- Příloha č. 5 Hypoteční banka - orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru ve výši 52.460.000,- Kč
- Příloha č. 6 Hypoteční banka - orientační propočet hypotečního úvěru ve výši 74.800.000,- Kč
- Příloha č. 7 Hypoteční banka - orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru ve výši 74.800.000,- Kč
- Příloha č. 8 Českomoravská stavební spořitelna – Kontaktní stránka
- Příloha č. 9 Českomoravská stavební spořitelna – Model výpočtu meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření ve výši 27.750.000,- Kč
- Příloha č. 10 Českomoravská stavební spořitelna – Model výpočtu meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření ve výši 52.460.000,- Kč
- Příloha č. 11 Českomoravská stavební spořitelna – Model výpočtu meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření ve výši 74.800.000,- Kč
- Příloha č. 12 Výpočet měsíčních leasingových splátek od S Morava Leasing, a. s. na výstavbu ubytovací části sportovního centra ve výši 27.750.000,- Kč
- Příloha č. 13 Výpočet měsíčních leasingových splátek od S Morava Leasing, a. s. na výstavbu sportovní haly ve výši 52.460.000,- Kč
- Příloha č. 14 Výpočet měsíčních leasingových splátek od S Morava Leasing, a. s. na výstavbu sportovní haly ve výši 74.800.000,- Kč

PŘÍLOHA č. 1 Jednotlivé oblasti sportovního centra a jejich finanční rozpočty

Náklady před započtením stavby

▪ Studie sportovní haly	65.000,- Kč
▪ Vypracování projektu pro územní řízení	400.000,- Kč
▪ Vypracování projektové dokumentace	400.000,- Kč
▪ Vypracování zadávacích podmínek pro výběrové řízení	12.000,- Kč
	<hr/>
	877.000,- Kč

Doplňkové služby /vybavení prostor haly

▪ Sauna – POLAR 9	155.000,- Kč
▪ Vířivá vana AUGUSTA	230.000,- Kč
▪ Parní lázeň + relax. zóna	900.000,- Kč
▪ 2 squashová hřiště	1300.000,- Kč
▪ bowling – 4 dráhy	1200.000,- Kč
▪ Solárium	140.000,- Kč
▪ Posilovna	500.000,- Kč
	<hr/>
	4.385.000,- Kč

Doplňkové vybavení ubytovacích kapacit - vybavení 23 pokojů nábytkem s 50 lůžkovou kapacitou:

▪ 1 lůžkový pokoj	3	24.000,- Kč	72.000,- Kč
▪ 2 lůžkový pokoj	15	37.200,- Kč	58.000,- Kč
▪ 3 lůžkový pokoj	3	47.150,- Kč	141.450,- Kč
▪ 4 lůžkový pokoj	2	57.100,- Kč	114.200,- Kč

Vybavení 23 pokojů koupelnou:

▪ Koupelna	23	26.600,- Kč	611.800,- Kč
			<hr/>
			1527.450,- Kč

Technické a technologické náklady výstavby

▪ Solární systém a tepelná čerpadla	4.500.000,- Kč
▪ Okolí	4.000.000,- Kč
▪ Internetové pokrytí (wifi)	200.000,- Kč
	<hr/>
	8.700.000,- Kč

Vícepráce

▪ Zemní práce	1.800.000,- Kč
▪ Základy	3.500.000,- Kč
▪ Ostatní konstrukce a práce	1.150.000,- Kč
▪ Ocelové konstrukce	2.300.000,- Kč
▪ Vedlejší rozpočtové náklady	700.000,- Kč
	<hr/>
	9.450.000,- Kč

Doplňkové vybavení 3 salonků školícím zázemím

▪ Televize	6.000,- Kč
▪ Video/DVD přehrávač	3.000,- Kč
▪ Dataprojektor	30.000,- Kč
▪ Plátno	15.000,- Kč
▪ Flipchart	2.000,- Kč
▪ Magnetická tabule	3.000,- Kč
▪ Židle 30 ks (1.000,- Kč/ks)	30.000,- Kč
▪ Stoly 12 ks (2.583,33 Kč/ks)	31.000,- Kč
	<hr/>
	120.000,- Kč

3* 120.000,- = 360.000,- Kč

Doplňkové vybavení 3 salonků školícím zázemím

▪ Televize	6.000,- Kč
▪ Video/DVD přehrávač	3.000,- Kč
▪ Dataprojektor	30.000,- Kč
▪ Plátno	15.000,- Kč
▪ Flipchart	2.000,- Kč
▪ Magnetická tabule	3.000,- Kč
▪ Židle 60 ks (1.000,- Kč/ks)	60.000,- Kč
▪ Stoly 24 ks (2.583,33 Kč/ks)	62.000,- Kč
	<hr/>
	181.000,- Kč

Vybavení restaurace nábytkem a spotřebiči

▪ Stoly (20 ks * 3.000,- Kč/ks)	60.000,- Kč
▪ Stoly (5 ks * 4.000,- Kč/ks)	20.000,- Kč
▪ Židle (110 ks * 2.500,- Kč/ks)	275.000,- Kč
▪ Bar (police, deska)	38.000,- Kč
▪ Lednice	50.000,- Kč
▪ Kávovar	39.000,- Kč
▪ Myčka	20.000,- Kč
▪ Dataprojektor	30.000,- Kč
▪ Plátno	20.000,- Kč
	<hr/>
	552.000,- Kč

**PŘÍLOHA č. 2 Hypoteční banka - orientační propočet hypotečního úvěru ve výši
27.750.000,- Kč**



13.4.2010 23:07:30
ver. 5.1.0 build 19
verze sazeb: 4/2009 - 1.7.2009

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Výstavba nemovitosti	Typ splácení:	Do 100% Anuitní
Výše hypotéky:	27 750 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	100 %
Minimální hodnota zajištění	27 750 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	10 let / 120
Měsíční splátka:	318 494,90 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	477 891,90 Kč

Výsledná úroková sazba: 6,74 % p.a.

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 13.4.2010 po dobu 30 dnů do 13.5.2010
za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	318 495	245 409	210 836	191 553	179 802	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	477 892	368 263	316 404	287 479	269 853	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	27 750 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	0,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	477 891,90 Kč
splátka hypotéky:	318 494,90 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	0,00 Kč
povinná minimální rezerva:	159 247,00 Kč
Zůstatek příjmů:	-477 891,90 Kč

PŘÍLOHA č. 3 Komerční banka – orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru ve výši 27.750.000,- Kč

MP finanční servis
Mgr. Štouděk Roman
Hypoteční makléř

tel.: 808 889 219
fax:
e-mail:

Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru Komerční banky

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Celková výše objektu úvěru: 27 750 000,00 Kč
Vlastní poskytnuté prostředky: 0,00 Kč
Požadovaná výše úvěru: 27 750 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru: 20 let
Platnost úrokové sazby: 5 let
Úroková sazba: 5,75 %

Rok	Zůstatek nesplaceného úvěru na počátku příslušného roku	Celková roční splátka úvěru (jistina + úroky)	Celková roční splátka úroků z úvěru	Celková roční splátka jistiny úvěru	Zůstatek nesplaceného úvěru na konci příslušného roku
1	27 750 000,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 575 746,00 Kč	762 192,00 Kč	26 987 808,00 Kč
2	26 987 808,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 530 746,00 Kč	807 192,00 Kč	26 180 616,00 Kč
3	26 180 616,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 483 090,00 Kč	854 848,00 Kč	25 325 768,00 Kč
4	25 325 768,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 432 620,00 Kč	905 318,00 Kč	24 420 450,00 Kč
5	24 420 450,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 379 170,00 Kč	958 768,00 Kč	23 461 682,00 Kč
6	23 461 682,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 322 565,00 Kč	1 015 374,00 Kč	22 446 308,00 Kč
7	22 446 308,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 262 617,00 Kč	1 075 321,00 Kč	21 370 987,00 Kč
8	21 370 987,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 199 130,00 Kč	1 138 808,00 Kč	20 232 180,00 Kč
9	20 232 180,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 131 895,00 Kč	1 206 043,00 Kč	19 026 137,00 Kč
10	19 026 137,00 Kč	2 337 938,00 Kč	1 060 691,00 Kč	1 277 247,00 Kč	17 748 889,00 Kč
11	17 748 889,00 Kč	2 337 938,00 Kč	985 282,00 Kč	1 352 656,00 Kč	16 396 233,00 Kč
12	16 396 233,00 Kč	2 337 938,00 Kč	905 422,00 Kč	1 432 516,00 Kč	14 963 717,00 Kč
13	14 963 717,00 Kč	2 337 938,00 Kč	820 846,00 Kč	1 517 092,00 Kč	13 446 625,00 Kč
14	13 446 625,00 Kč	2 337 938,00 Kč	731 277,00 Kč	1 606 661,00 Kč	11 839 964,00 Kč
15	11 839 964,00 Kč	2 337 938,00 Kč	636 420,00 Kč	1 701 518,00 Kč	10 138 446,00 Kč
16	10 138 446,00 Kč	2 337 938,00 Kč	535 963,00 Kč	1 801 975,00 Kč	8 336 471,00 Kč
17	8 336 471,00 Kč	2 337 938,00 Kč	429 575,00 Kč	1 908 363,00 Kč	6 428 108,00 Kč
18	6 428 108,00 Kč	2 337 938,00 Kč	316 905,00 Kč	2 021 033,00 Kč	4 407 075,00 Kč
19	4 407 075,00 Kč	2 337 938,00 Kč	197 584,00 Kč	2 140 354,00 Kč	2 266 721,00 Kč
20	2 266 721,00 Kč	2 337 938,00 Kč	71 218,00 Kč	2 266 721,00 Kč	0,00 Kč

Jedná se pouze o orientační splátkový kalendář, který vychází například z předpokladu konstantní úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru, pravidelného splácení úvěru vždy ke sjednanému dni apod. Na shora uváděné údaje má též vliv například termín dočerpání úvěru, výše nedočerpaného úvěru apod.
Z těchto důvodů se jedná o orientační údaje, které mohou být oproti příslušné Smlouvě o hypotečním úvěru rozdílné.



13.4.2010 23:10:00
ver. 5.1.0 build 19
verze sazeb: 4/2009 - 1.7.2009

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Výstavba nemovitosti	Typ splácení:	Do 100%
Výše hypotéky:	52 460 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	Anuitní
Minimální hodnota zajištění	52 460 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	100 %
			5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	10 let / 120
Měsíční splátka:	602 098,80 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	903 297,80 Kč

Výsledná úroková sazba: 6,74 % p.a.

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 13.4.2010 po dobu 30 dnů do 13.5.2010
za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	602 099	463 933	398 575	362 121	339 906	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	903 298	696 049	598 013	543 332	510 009	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	52 460 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	0,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	903 297,80 Kč
splátka hypotéky:	602 098,80 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	0,00 Kč
povinná minimální rezerva:	301 049,00 Kč
Zůstatek příjmů:	-903 297,80 Kč

PŘÍLOHA č. 5 Hypoteční banka - orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru ve výši 52.460.000,- Kč

MP finanční servis
Mgr. Štouděk Roman
Hypoteční makléř

tel.: 608 889 219
fax:
e-mail:

Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru Komerční banky

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Celková výše objektu úvěru: 52 460 000,00 Kč
Vlastní poskytnuté prostředky: 0,00 Kč
Požadovaná výše úvěru: 52 460 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru: 20 let
Platnost úrokové sazby: 5 let
Úroková sazba: 5,75 %

Rok	Zůstatek nesplaceného úvěru na počátku příslušného roku	Celková roční splátka úvěru (jistina + úroky)	Celková roční splátka úroků z úvěru	Celková roční splátka jistiny úvěru	Zůstatek nesplaceného úvěru na konci příslušného roku
1	52 460 000,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 978 870,00 Kč	1 440 886,00 Kč	51 019 114,00 Kč
2	51 019 114,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 893 800,00 Kč	1 525 956,00 Kč	49 493 158,00 Kč
3	49 493 158,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 803 708,00 Kč	1 616 048,00 Kč	47 877 110,00 Kč
4	47 877 110,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 708 297,00 Kč	1 711 459,00 Kč	46 165 651,00 Kč
5	46 165 651,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 607 253,00 Kč	1 812 504,00 Kč	44 353 147,00 Kč
6	44 353 147,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 500 243,00 Kč	1 919 513,00 Kč	42 433 634,00 Kč
7	42 433 634,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 388 915,00 Kč	2 032 841,00 Kč	40 400 793,00 Kč
8	40 400 793,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 268 896,00 Kč	2 152 860,00 Kč	38 247 933,00 Kč
9	38 247 933,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 139 792,00 Kč	2 279 964,00 Kč	35 967 969,00 Kč
10	35 967 969,00 Kč	4 419 756,00 Kč	2 005 183,00 Kč	2 414 573,00 Kč	33 553 396,00 Kč
11	33 553 396,00 Kč	4 419 756,00 Kč	1 862 627,00 Kč	2 557 129,00 Kč	30 996 267,00 Kč
12	30 996 267,00 Kč	4 419 756,00 Kč	1 711 655,00 Kč	2 708 101,00 Kč	28 288 165,00 Kč
13	28 288 165,00 Kč	4 419 756,00 Kč	1 551 769,00 Kč	2 867 987,00 Kč	25 420 178,00 Kč
14	25 420 178,00 Kč	4 419 756,00 Kč	1 382 443,00 Kč	3 037 313,00 Kč	22 382 866,00 Kč
15	22 382 866,00 Kč	4 419 756,00 Kč	1 203 121,00 Kč	3 216 635,00 Kč	19 166 230,00 Kč
16	19 166 230,00 Kč	4 419 756,00 Kč	1 013 211,00 Kč	3 406 545,00 Kč	15 759 686,00 Kč
17	15 759 686,00 Kč	4 419 756,00 Kč	812 090,00 Kč	3 607 667,00 Kč	12 152 019,00 Kč
18	12 152 019,00 Kč	4 419 756,00 Kč	599 094,00 Kč	3 820 663,00 Kč	8 331 357,00 Kč
19	8 331 357,00 Kč	4 419 756,00 Kč	373 522,00 Kč	4 046 234,00 Kč	4 285 123,00 Kč
20	4 285 123,00 Kč	4 419 756,00 Kč	134 633,00 Kč	4 285 123,00 Kč	0,00 Kč

Jedná se pouze o orientační splátkový kalendář, který vychází například z předpokladu konstantní úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru, pravidelného splácení úvěru vždy ke sjednanému dni apod. Na shora uváděné údaje má též vliv například termín dočerpání úvěru, výše nadočerpání úvěru apod.

Z těchto důvodů se jedná o orientační údaje, které mohou být oproti příslušné Smlouvě o hypotečním úvěru rozdílné.



13.4.2010 23:11:16
ver.5.1.0 build 19
verze sazeb: 4/2009 - 1.7.2009

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Výstavba nemovitosti	Typ splácení:	Do 100%
Výše hypotéky:	74 800 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	Anuitní
Minimální hodnota zajištění	74 800 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	100 %
			5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	10 let / 120
Měsíční splátka:	858 501,50 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	1 287 902,50 Kč

Výsledná úroková sazba: 6,74 % p.a.

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 13.4.2010 po dobu 30 dnů do 13.5.2010
za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	858 502	661 498	568 308	516 330	484 654	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	1 287 903	992 397	852 612	774 645	727 131	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	74 800 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	0,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	1 287 902,50 Kč
splátka hypotéky:	858 501,50 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	0,00 Kč
povinná minimální rezerva:	429 251,00 Kč
Zůstatek příjmů:	-1 287 902,50 Kč

PŘÍLOHA č. 7 Hypoteční banka - orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru ve výši 74.800.000,- Kč

MP finanční servis
Mgr. Štouděk Roman
Hypoteční makléř

tel.: 608 889 219
fax:
e-mail:

Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru Komerční banky

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Celková výše objektu úvěru: 74 800 000,00 Kč
Vlastní poskytnuté prostředky: 0,00 Kč
Požadovaná výše úvěru: 74 800 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru: 20 let
Platnost úrokové sazby: 5 let
Úroková sazba: 5,75 %

Rok	Zůstatek nesplaceného úvěru na počátku příslušného roku	Celková roční splátka úvěru (jistina + úroky)	Celková roční splátka úroků z úvěru	Celková roční splátka jistiny úvěru	Zůstatek nesplaceného úvěru na konci příslušného roku
1	74 800 000,00 Kč	6 301 902,00 Kč	4 247 417,00 Kč	2 054 485,00 Kč	72 745 515,00 Kč
2	72 745 515,00 Kč	6 301 902,00 Kč	4 126 120,00 Kč	2 175 782,00 Kč	70 569 733,00 Kč
3	70 569 733,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 997 662,00 Kč	2 304 239,00 Kč	68 265 494,00 Kč
4	68 265 494,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 861 620,00 Kč	2 440 281,00 Kč	65 825 213,00 Kč
5	65 825 213,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 717 547,00 Kč	2 584 355,00 Kč	63 240 858,00 Kč
6	63 240 858,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 564 967,00 Kč	2 736 935,00 Kč	60 503 923,00 Kč
7	60 503 923,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 403 379,00 Kč	2 898 523,00 Kč	57 605 400,00 Kč
8	57 605 400,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 232 250,00 Kč	3 069 651,00 Kč	54 535 749,00 Kč
9	54 535 749,00 Kč	6 301 902,00 Kč	3 051 019,00 Kč	3 250 883,00 Kč	51 284 866,00 Kč
10	51 284 866,00 Kč	6 301 902,00 Kč	2 859 087,00 Kč	3 442 815,00 Kč	47 842 051,00 Kč
11	47 842 051,00 Kč	6 301 902,00 Kč	2 655 824,00 Kč	3 646 078,00 Kč	44 195 973,00 Kč
12	44 195 973,00 Kč	6 301 902,00 Kč	2 440 560,00 Kč	3 861 342,00 Kč	40 334 632,00 Kč
13	40 334 632,00 Kč	6 301 902,00 Kč	2 212 587,00 Kč	4 089 315,00 Kč	36 245 317,00 Kč
14	36 245 317,00 Kč	6 301 902,00 Kč	1 971 155,00 Kč	4 330 747,00 Kč	31 914 570,00 Kč
15	31 914 570,00 Kč	6 301 902,00 Kč	1 715 468,00 Kč	4 586 434,00 Kč	27 328 136,00 Kč
16	27 328 136,00 Kč	6 301 902,00 Kč	1 444 686,00 Kč	4 857 216,00 Kč	22 470 921,00 Kč
17	22 470 921,00 Kč	6 301 902,00 Kč	1 157 916,00 Kč	5 143 985,00 Kč	17 326 936,00 Kč
18	17 326 936,00 Kč	6 301 902,00 Kč	854 216,00 Kč	5 447 685,00 Kč	11 879 250,00 Kč
19	11 879 250,00 Kč	6 301 902,00 Kč	532 586,00 Kč	5 769 315,00 Kč	6 109 935,00 Kč
20	6 109 935,00 Kč	6 301 902,00 Kč	191 967,00 Kč	6 109 935,00 Kč	0,00 Kč

Jedná se pouze o orientační splátkový kalendář, který vychází například z předpokladu konstantní úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru, pravidelného splácení úvěru vždy ke sjednanému dni apod. Na shora uváděné údaje má též vliv například termín dočerpání úvěru, výše nedočerpaného úvěru apod.
Z těchto důvodů se jedná o orientační údaje, které mohou být oproti příslušné Smlouvě o hypotečním úvěru rozdílné.

Kontaktní stránka



V případě Vašeho zájmu zašlete vyplněnou KONTAKTNÍ STRÁNKU na adresu:

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
Vinohradská 3218/169
P.O. Box 117
100 17 Praha 10

Pracovníci ústředí ČMSS Vám v nejkratším možném termínu odpoví a poradí nejlepší variantu financování Vašich investičních záměrů.
Jan Jakub Jakubec, e-mail: Jan_Jakubec@cmss.cz

A. Základní údaje o Vaší obci/městu:

Název a sídlo obce:

Počet obyvatel:

Jméno a příjmení starosty (resp. kontaktní osoby):

Spojení (telefon, e-mail):

Orientační informace z rozpočtu:

Vlastní příjmy (skutečnost min. r. / rozpočet běž. r.) / tis. Kč

Aktuální zůstatek přijatých půjček a úvěrů tis. Kč

Případné přijaté dotace – poskytovatel, účel

B. Předpokládaná potřeba financování:

Účel (viz bod II „Stavební spoření pro obec“)

Předběžné rozpočtové náklady akce celkem: tis. Kč

Z toho: ■ vlastní prostředky tis. Kč

■ překlenovací úvěr/úvěr ČMSS tis. Kč

■ dotace tis. Kč

■ půjčky ze státních fondů tis. Kč

■ jiné úvěry a půjčky tis. Kč

C. Termín realizace stavby:

rok / měsíc

D. Termín čerpání překlenovacího úvěru/úvěru

rok / měsíc

počáteční vklad na účet stavebního spoření

ano / ne* výše tis. Kč
(* nehodící se škrtněte)

E. Navrhovaná forma zajištění návratnosti překlenovacího úvěru/úvěru (viz bod III. „Stavební spoření pro obec“):

.....

.....

(u zajištění nemovitostí uveďte druh nemovitosti, stáří, stručný popis a odhad ceny)

V dne

.....
podpis starosty

PŘÍLOHA č. 9

Českomoravská stavební spořitelna – Model výpočtu meziúvěru a
úvěru ze stavebního spoření ve výši 27.750.000,- Kč

Model 6.04						
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.						
Události	Datum	Událost	Měsíční platby			
			spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
	18.04.2010	Uzavření smlouvy, cílová částka 27 750 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 111.				
	30.04.2010	Mimořádná úložka ve výši 55 500,00 Kč, zůstatek je 40 190,00 Kč, HČ 0.				
	30.06.2010	Čerpání meziúvěru 27 750 000,00 Kč při sazbě 5.1 % p.a. snižené o úhradu 15 000,00 Kč. Vyplaceno 27 735 000,00 Kč.				
	10.07.2010	Zahájení pravidelného spoření.	96 500,00			96 500,00
	31.07.2010	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		117 937,50		214 437,50
	30.04.2018	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
	30.04.2019	Naspořeno 40 % cílové částky.				
	31.07.2019	Konec pravidelného spoření.	0,00			117 937,50
		Spoření ukončeno přidělením.				
		Ukončení spoření, cílová částka 27 750 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
		Naspořená částka činí 11 569 717,40 Kč.				
		Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 16 180 282,60 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.				
		Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0,00		0,00
	01.09.2019	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.			161 800,00	161 800,00
	01.04.2030	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			31 903,20	31 903,20
		Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".

Verze Modelu 6.04: 2009-08-05

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".

Verze Modelu 6.04: 2009-08-05

PŘÍLOHA č. 10 Českomoravská stavební spořitelna – Model výpočtu meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření ve výši 52.460.000,- Kč

Model 6.04						
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.						
Události	Datum	Událost	Měsíční platby			
			spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
	18.04.2010	Uzavření smlouvy, cílová částka 52 460 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 110.				
	30.04.2010	Mimořádná úložka ve výši 104 920,00 Kč, zůstatek je 89 610,00 Kč, HČ 0.				
	30.06.2010	Čerpání meziúvěru 52 460 000,00 Kč při sazbě 5.1 % p.a. snížené o úhradu 15 000,00 Kč. Vyplaceno 52 445 000,00 Kč.				
	10.07.2010	Zahájení pravidelného spoření.	184 000,00			184 000,00
	31.07.2010	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		222 955,00		406 955,00
	31.03.2018	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
	31.03.2019	Naspořeno 40 % cílové částky.				
	30.06.2019	Konec pravidelného spoření.	0,00			222 955,00
		Spoření ukončeno přidělením.				
		Ukončení spoření, cílová částka 52 460 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
		Naspořená částka činí 21 861 578,20 Kč.				
		Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 30 598 421,80 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.				
		Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0,00		0,00
	01.08.2019	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.			305 980,00	305 980,00
	01.03.2030	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			56 424,30	56 424,30
		Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze Modelu 6.04: 2009-08-05

PŘÍLOHA č. 11

Českomoravská stavební spořitelna – Model výpočtu meziúvěru a
úvěru ze stavebního spoření ve výši 74.800.000,- Kč

Model 6.04						
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.						
Události	Datum	Událost	Měsíční platby			
			spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
	18.04.2010	Uzavření smlouvy, cílová částka 74 800 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 111.				
	30.04.2010	Mimořádná úložka ve výši 149 600,00 Kč, zůstatek je 134 290,00 Kč, HČ 0.				
	30.06.2010	Čerpání meziúvěru 74 800 000,00 Kč při sazbě 5.1 % p.a. snížené o úhradu 15 000,00 Kč. Vyplaceno 74 785 000,00 Kč.				
	10.07.2010	Zahájení pravidelného spoření.	260 000,00			260 000,00
	31.07.2010	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		317 900,00		577 900,00
	30.04.2018	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
	30.04.2019	Naspořeno 40 % cílové částky.				
	31.07.2019	Konec pravidelného spoření.	0,00			317 900,00
		Spoření ukončeno přidělením.				
		Ukončení spoření, cílová částka 74 800 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
		Naspořená částka činí 31 214 526,90 Kč.				
		Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 43 585 473,10 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.				
		Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0,00		0,00
	01.09.2019	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.			435 850,00	435 850,00
	01.04.2030	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			77 994,40	77 994,40
		Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze Modelu 6.04: 2009-08-05

PŘÍLOHA č. 12 Výpočet měsíčních leasingových splátek od S Morava Leasing, a. s.
na výstavbu ubytovací části sportovního centra ve výši
27.750.000,- Kč



Výpočet měsíčních leasingových splátek - bez pojištění nemovitosti

1.varianta

pořizovací cena bez DPH	27 750 000
spoluúčast (akontace) 20%	5 550 000
vstupní cena leasingu	22 200 000
roční úrok v %	8,50
leasingová cena včetně úroku	29 748 000
počet měsíčních splátek	96
měsíční splátka bez DPH	309 875
měsíční splátka včetně DPH	371 850

rok	zůstatek leasingu	výpočet úroku
0	22 200 000	
1	19 425 000	1 769 063
2	16 650 000	1 533 188
3	13 875 000	1 297 313
4	11 100 000	1 061 438
5	8 325 000	825 563
6	5 550 000	589 688
7	2 775 000	353 813
8	0	117 938
celkem		7 548 000

PŘÍLOHA č. 13 Výpočet měsíčních leasingových splátek od S Morava Leasing, a. s.
na výstavbu sportovní haly ve výši 52.460.000,- Kč



Výpočet měsíčních leasingových splátek - bez pojištění nemovitosti

2.varianta

pořizovací cena bez DPH	52 460 000
spoluúčast (akontace) 20%	10 492 000
vstupní cena leasingu	41 968 000
roční úrok v %	8,50
leasingová cena včetně úroku	56 237 120
počet měsíčních splátek	96
měsíční splátka bez DPH	585 803
měsíční splátka včetně DPH	702 964

rok	zůstatek leasingu	výpočet úroku
0	41 968 000	
1	36 722 000	3 344 325
2	31 476 000	2 898 415
3	26 230 000	2 452 505
4	20 984 000	2 006 595
5	15 738 000	1 560 685
6	10 492 000	1 114 775
7	5 246 000	668 865
8	0	222 955
celkem		14 269 120

PŘÍLOHA č. 14 Výpočet měsíčních leasingových splátek od S Morava Leasing, a. s.
na výstavbu sportovní haly ve výši 74.800.000,- Kč



Výpočet měsíčních leasingových splátek - bez pojištění nemovitosti

3.varianta

pořizovací cena bez DPH	74 800 000
spoluúčast (akontace) 20%	14 960 000
vstupní cena leasingu	59 840 000
roční úrok v %	8,50
leasingová cena včetně úroku	80 185 600
počet měsíčních splátek	96
měsíční splátka bez DPH	835 267
měsíční splátka včetně DPH	1 002 320

rok	zůstatek leasingu	výpočet úroku
0	59 840 000	
1	52 360 000	4 768 500
2	44 880 000	4 132 700
3	37 400 000	3 496 900
4	29 920 000	2 861 100
5	22 440 000	2 225 300
6	14 960 000	1 589 500
7	7 480 000	953 700
8	0	317 900
celkem		20 345 600